

**Mon quartier a  
changé!**

**Ce que disent les  
habitants de la  
rénovation urbaine**



*Fabrice Peigney, secrétaire général*

## Introduction

---

- Un sujet peu exploré: le ressenti des habitants
- Aller plus loin qu' un simple sondage
- Synthèse d' enquêtes monographiques sur 8 sites, représentant une diversité de situation:
  - Bourg-en-Bresse (01) : la Reyssouze
  - Évreux (27) : la Madeleine
  - Garges-lès-Gonesse (95) : la Muette
  - Lyon (69) : la Duchère
  - Mantes-la-Jolie (78) : le Val Fourré
  - Rueil-Malmaison (92) : le Clos des Terres Rouges
  - Vaulx-en-Velin (69) : la ZUP
  - Vigneux-sur-Seine / Montgeron (91): la Prairie de l'Oly

## Introduction

---

- L'échantillon respecte une représentativité des caractéristiques de la population de chaque quartier, selon l'âge, le sexe, la situation socioprofessionnelle, le statut du logement et la localisation dans le quartier
- Une moyenne de 85 entretiens par site, complétés par une analyse socio-urbaine des quartiers et des projets ainsi que des entretiens avec les acteurs locaux

## **Plan de la présentation**

---

1. La perception du déroulement des projets
2. L'avis des habitants sur les grandes opérations et les changements de leurs pratiques urbaines
3. Espoirs et craintes des habitants sur l'évolution de leur quartier
4. Des divergences de point de vue

## Un premier constat: les habitants sont dans l'ensemble satisfaits de la rénovation urbaine

Tableau 1 : Un quartier considéré comme mieux qu'avant la rénovation urbaine

Votre quartier est-il mieux qu'avant ?	Oui	Non	Pas de changement	Ne sait pas/ Ne se prononce pas
Valeur la plus haute	72%	21%	21%	23%
Moyenne	62%	17%	15%	9%
Valeur la plus basse	43%	11%	0%	3%

- 62% des habitants estiment que leur quartier est « mieux qu'avant »
- Chiffre important, au regard des critiques adressées à la rénovation urbaine

# Partie 1

## La perception du déroulement des projets



## Des habitants bien informés...

Tableau 2 : Des habitants se disant bien informés

Avez-vous été informé du projet de rénovation urbaine ?	Oui	Non	Ne sait pas / Ne se prononce pas
Valeur la plus haute	94%	34%	34%
Moyenne	71%	22%	8%
Valeur la plus basse	52%	6%	0%

- 71% des habitants disent avoir été informés du PRU, avec de fortes disparités entre les sites
- Les principaux interlocuteurs sont la mairie et le bailleur (env. 40%)

*« On a été aussi bien informé par des papiers, que par des réunions, que par des passages. » (Femme, 30 ans, Vigneux-sur-Seine/Montgeron)*

## ... mais qui se disent peu impliqués dans la conception des projets

L'avis des habitants a-t-il été pris en compte ?	Oui	Un peu	Non	Ne sait pas / Ne se prononce pas
Valeur la plus haute	46%	34%	58%	44%
Moyenne	24%	8%	37%	31%
Valeur la plus basse	7%	0%	27%	14%

- Seulement 24% des habitants estiment que leur avis a été pris en compte, alors que moins d'un habitant sur 5 a participé au projet

*« On a des réunions mais qu'on dise quelque chose ou pas, ça ne change rien. Ils se donnent bonne conscience. Ils demandent mais ils font ce qu'ils veulent. On demande l'avis parce que ça se fait. »* (Femme, 45-59 ans, Bourg-en-Bresse)

- 44% des habitants pensent que le projet a été fait « pour eux »

*« Je pense que ça a été fait pour les habitants, mais il y a peut-être aussi quelque chose de caché, je pense pas que ça soit simplement pour nous faire plaisir, peut-être qu'ils sont obligés. »* (Homme, 40 ans, Rueil-Malmaison)

## Le relogement: un déroulement anxieux mais aux résultats positifs

De manière générale, êtes-vous satisfait de votre relogement ?	Oui	Non	Ne sait pas / Ne se prononce pas
Valeur la plus grande	66%	47%	38%
Moyenne	56%	36%	9%
Valeur la plus petite	48%	14%	0%

- Le déroulement du relogement est critiqué par une partie des ménages concernés: les négociations avec le bailleur sont souvent difficiles, les relogements-tiroir mal acceptés, le coût du déménagement peu poser problème...
- Au final, la satisfaction du nouveau logement est majoritaire pour les personnes interrogées
- L'impact de l'évolution du coût du loyer et des charges

## Les chantiers: des nuisances acceptées, une gestion critiquée

---

- Les nuisances sont fortes selon les personnes interrogées, mais acceptées par la plupart
- La gestion des chantiers, notamment temporelle, est remise en cause

*« Ils ont mis bien le temps ! Y'avait la poussière... bon, t'y peux rien mais ça a mis super longtemps. Là encore y'a des routes qui sont fermées... A un moment, en voiture, on avait l'impression qu'on pouvait plus sortir de la cité ! » (Couple, environ 30 ans, Vigneux-sur-Seine/Montgeron)*

## Partie 2

**L'avis des  
habitants sur les  
grandes  
orientations des  
projets**



## Une forte approbation des démolitions-reconstructions

Les démolitions étaient-elles justifiées ?	Oui	Non	Oui et Non	Ne sait pas / Ne se prononce pas
Valeur la plus grande	68%	38%	8%	18%
Moyenne	61%	23%	3%	13%
Valeur la plus petite	49%	19%	0%	9%

- 61% des habitants sont favorables aux démolitions: ils vantent la dédensification, la lutte contre l'insécurité et la dispersion des problématiques
- Les opposants aux démolitions mettent en avant le contexte de crise du logement, leur préférence pour les réhabilitations et la perte de liens sociaux
- Les nouvelles constructions sont plébiscitées: 81% des habitants apprécient leur architecture, malgré les problèmes de malfaçons et de finitions.

## Les réhabilitations: des avis mitigés, des demandes de travaux supplémentaires

Comment jugez-vous la qualité des travaux ?	Avis négatif	Avis partagé	Avis positif
Moyenne	27%	23%	50%

- 50% des personnes ayant bénéficié d'une réhabilitation de leur logement ont un avis mitigé ou négatif

- La gestion et la qualité des travaux sont remises en cause

*« Ils ont essayé de faire plus propre avec des gens qui n'avaient pas les compétences. Ils ont caché la misère c'est tout ! C'est bien de faire des travaux mais il faut les faire correctement. » (Femme, 50 ans, Garges-lès-Gonesse)*

- Les personnes n'ayant pas bénéficié des réhabilitations sont 58% à juger nécessaire des travaux dans leur logement

## Les résidentialisations: un sujet de désaccord entre les habitants

Avez-vous le sentiment d'être un peu plus « chez vous » ?	Oui	Non	Pas de changement	Ne sait pas / Ne se prononce pas
Valeur la plus grande	60%	60%	8%	24%
Moyenne	47%	44%	2%	7%
Valeur la plus petite	36%	25%	0%	0%

- Pour une partie de la population, la résidentialisation apporte le sentiment d'être davantage «chez soi» (47%) et plus de sentiment de sécurité (47%)
- En revanche, une forte minorité estiment qu'elle est inutile voire nuisible, du fait de dégradations des systèmes de fermetures, du développement d'un sentiment d'enfermement et de la perte de convivialité

## Les équipements plébiscités, les commerces à la traîne

---

Comment jugez-vous les nouveaux équipements ?	Avis négatif	Avis mitigé	Avis positif	Ne sait pas/ ne se prononce pas
Moyenne	8%	5%	80%	7%

- Les nouveaux équipements sont plébiscités par les habitants, pour leur esthétique et leur programmation.
- En ce qui concerne les commerces, le sentiment que « c'était mieux avant » prédomine, malgré la présence de grandes surfaces limitrophes à beaucoup de sites.

*« Avant ? Il y avait un marchand de journaux, une droguerie... ça faisait un petit village. » (Couple, environ 50 ans, Rueil-Malmaison)*

## Les espaces publics et le désenclavement appréciés

Le quartier est-il plus beau à regarder ?	Plus	Moins	Pas de changement	Ne sait pas/ ne se prononce pas
Moyenne	82%	9%	5%	3%

- D'une manière générale, le quartier est jugé plus beau, plus aéré et plus propre.
- Les interventions dans les espaces publics sont jugées nécessaires mais parfois peu convaincantes. La création d'espaces verts est plébiscitée.
- Le désenclavement engendre une circulation plus aisée pour 53% des habitants.

« Niveau esthétique, c'est vrai que c'est mieux quoi. Ça fait plus propre, c'est plus beau, ça fait plus résidence. Euh avant, c'était un peu le Kosovo quoi. (...) C'était... c'était sale. » (Femme, 27 ans, Vigneux-sur-Seine/Montgeron)

## Partie 3

**L' évolution du quartier: espoirs et craintes des habitants**



## L'ambiance et la sécurité: des enjeux qui divisent les habitants

Estimez-vous que l'ambiance se soit améliorée ?	Oui	Non / Pas de changement	Ne se prononce pas
Moyenne	43%	49%	8%

  

Vous sentez-vous plus en sécurité aujourd'hui ?	Oui	Non / Pas de changement	Ne se prononce pas
Moyenne	32%	61%	8%

● Des réponses divergentes sur ces sujets d'ambiance et de sécurité, en fonction de la perception de ces sujets avant la rénovation urbaine

« Il n'y a pas de changement, ça a toujours été pareil : cassé, sale, bordélique. Des gens se droguent, ça pue. » (Femme, 35 ans, Evreux)

« L'ambiance est toujours la même et c'est super! » (Femme, 17 ans, Evreux)

## La changement d'image, un processus de long terme

Selon vous, l'image du quartier s'est-elle améliorée à l'extérieur de celui-ci ?	Oui	Non	Ne se prononce pas
Valeur la plus grande	64%	53%	25%
Moyenne	52%	39%	9%
Valeur la plus petite	32%	33%	0%

● Les habitants ont une meilleure image de leur quartier et semblent plutôt optimistes quant à l'amélioration de l'image à l'extérieur de celui-ci.

« L'image est plus magnifique on va dire. Ca donne plus envie d'y habiter. » (Homme, 20 ans, Rueil-Malmaison)

● Des différences entre les quartiers: plus les travaux de rénovation urbaine ont été importants, plus l'image s'améliore; plus la différence avec l'environnement est forte, plus le changement d'image est difficile.

## La mixité sociale, une utopie en cours?

D'après vous, le quartier est-il plus mixte socialement ?	Oui	Non	Ne sait pas / Ne se prononce pas
Valeur la plus grande	78%	55%	20%
Moyenne	52%	37%	11%
Valeur la plus petite	25%	12%	5%

- La mixité sociale semble globalement progresser aux yeux des habitants des quartiers
- De très fortes différences entre les quartiers, qui tiennent à l'ampleur et l'avancée des programmes de diversification
- Les nouveaux arrivants dans les programmes de diversification se considèrent comme des « pionniers » de la mixité

« On fait partie des premiers jets de la mixité, on ne sait pas ce que ça va donner. » (Couple, professions intermédiaires, locataire AFL, Lyon).

## Une inquiétude quant à la pérennité des changements

Les améliorations constatées dans le quartier vont-elles durer ?	Oui	Non / Ne sait pas
Valeur la plus grande	45%	62%
Moyenne	40%	60%
Valeur la plus petite	38%	55%

- 60% des habitants doutent de la durabilité des changements constatés dans le quartier.
- Nombreux sont ceux qui soulignent que les transformations physiques du quartier seront positives, à condition qu'elles entraînent un changement de comportement des habitants.
- Est également pointée la nécessité d'une meilleure gestion quotidienne effectuée par les pouvoirs publics dans les quartiers, et au premier plan les bailleurs sociaux.

## Partie 4

**Des divergences  
de points de vue  
entre des groupes  
sociaux**



## Les jeunes: un projet fait « contre eux »?

---

- Un sentiment d'appartenance au quartier très affirmé, qui affecte leur acceptation des changements
- Une plus vive opposition aux démolitions et aux résidentialisations
- Le sentiment d'une détérioration de l'ambiance et l'absence de sentiment d'insécurité

« *Le quartier, il était bien comme ça ! De toute façon, d'ici deux ans, faut pas croire, il redeviendra comme avant !* » (Homme, 18 ans, Garges)

« *Non, le quartier est déjà fermé et on enferme les gens encore plus. On dirait qu'au milieu des barrières, il y a des prisonniers.* » (Femme, 16 ans, Evreux)

➔ Une réaction contre des projets fait en partie contre les pratiques et usages d'une partie des jeunes?

## Les nouveaux arrivants: un projet fait « pour eux »?

---

- Un faible attachement au quartier, qui explique une volonté de changement
- Des démolitions plébiscitées car elles permettent une dispersion des problèmes et d'une amélioration du cadre de vie
- Le sentiment d'une amélioration de l'ambiance et de la sécurité

« *Les démolitions c'est bien, ça fait un peu de nettoyage.* » (Homme, 48 ans, Rueil-Malmaison)

« *Ça s'est amélioré, il y avait plus de problème avant, maintenant les CRS passent tranquille.* » (Homme, 46 ans, Vigneux-sur-Seine/Montgeron)

➔ Une réussite de la rénovation urbaine: les projets avaient en partie pour objectif d'attirer une population extérieure dans les quartiers.

## Hommes et femmes: des ressentis divergents sur la rénovation urbaine

---

- Des avis divergents quant au quartier avant et aux effets de la rénovation urbaine
- Les hommes sont davantage opposés aux démolitions et aux résidentialisations
- Le sentiment de sécurité est particulièrement clivant:  
« *Nous on n'a peur de rien.* » (Homme, 53 ans, Garges-lès-Gonesse)  
« *On a toujours peur quand on marche.* » (Femme, 17 ans, Evreux)

## Conclusion

---

- **Une satisfaction générale, qui rompt la résignation face à l'action publique et engage un changement plus large que celui du cadre de vie**
- **La nécessité de poursuivre la rénovation urbaine en adaptant ses modes d'action en fonction des attentes des habitants:**
  1. Une meilleure association des habitants à la destinée de leur quartier
  2. Une gestion urbaine et sociale renforcée
  3. Des politiques socio-économiques à la hauteur des enjeux
  4. Une meilleure réponse aux attentes des jeunes



**CES** de l'**ANRU**

Comité d'évaluation et de suivi de  
l'Agence nationale pour la rénovation urbaine

---

**FIN DE LA PRÉSENTATION**

**Merci pour votre attention**