



L'Observation urbaine en France

Rapport de voyage d'études



LES CAHIERS DU SRDU N°3 - JANVIER 2007

Ce Cahier est édité par le

Secrétariat régional au développement urbain asbl,

Bd Adolphe Max 13-17/b4 - 1000 Bruxelles

Tél. 02 500 36 36 - Fax 02 500 36 39

contact@srdu.irisnet.be



A l'initiative du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Il peut aussi être téléchargé au format PDF, en français et en néerlandais, sur le site www.srdu.be



Dépôt légal: D/2007/10.645/1

Editeur responsable: Luc Maufroy, bd Adolphe Max 13-17, 1000 Bruxelles

L'observation urbaine : une nécessité pour de meilleurs investissements

Pour mieux connaître les phénomènes urbains, par définition en mouvements permanents, il s'agit de mettre en place une stratégie d'observation.

Dans cette optique, le Ministre-Président Charles Picqué et le Gouvernement ont décidé de mettre sur pied un outil d'observation, le Monitoring des quartiers, dont nous vous parlons en introduction de ce troisième "Cahier du Srdu".

En 2005, le Conseil d'administration du Srdu a décidé d'envoyer une délégation régionale en France, un des pays européens qui a développé des techniques d'observations poussées. Ce voyage d'études avait pour objectif d'analyser les outils mis en place dans les grandes villes – particulièrement Paris et Lyon – et de rechercher des méthodes qui pourraient être adaptées au contexte bruxellois.

Nous tenons à remercier ici les institutions qui ont accepté de nous accueillir et particulièrement les personnes qui ont consacré une partie de leur temps précieux à nous faire part de leur expérience. Nous avons également apprécié leur franchise dans les échanges d'idées.

En prolongement de cette réflexion, le Srdu organise début mars 2007 des "Journées de l'Observation urbaine", rassemblant une série d'administrations ou d'observatoires fournisseurs de données statistiques.

Vu la qualité des informations recueillies lors de ce voyage, il nous est apparu opportun de publier ce troisième cahier du Srdu. Cela offrira la possibilité aux acteurs urbains, intéressés par cette problématique, de prendre connaissance des exposés et des visites que la délégation régionale a eu la chance de vivre.

Bonne lecture.

Luc Maufroy,
Directeur

Frédéric Raynaud,
Président

Table des matières

Contexte : l'approche territoriale prioritaire en région bruxelloise	4
L'Atlas des quartiers bruxellois: un inventaire et un monitoring	8
1. Rencontre à la Délégation interministérielle à la Ville (DIV)	11
1.1 L'observatoire national des zones urbaines sensibles	11
Structures	11
Découpage territorial des politiques de la ville	12
Indicateur synthétique de précarité	12
Définition des territoires – chronologie	12
Données	13
Publication d'un rapport annuel	13
1.2 Présentation des différents types d'observatoires locaux	14
Problèmes majeurs	14
Types d'observatoires locaux	15
Problème du géocodage dans la transmission des données	15
Recommandations	16
1.3 Informations complémentaires	16
2 – Rencontre à l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (IAURIF)	17
2.1 Enquête nationale Logement	17
2.2 Observatoire régional du foncier	19
2.3 Tableaux de bord des Zones Franches Urbaines	20
Chronologie	20
Territoires	21
Principes et mesures	21
Situation en Ile-de-France	22
Développement commercial	22
2.3 Visiaurif	24
2.4 Informations complémentaires	27

3. Rencontre au Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports et l'Urbanisme (CERTU)	28
3.1 Le programme ACTEUR	28
3.2 Tableau de bord des quartiers Rhône-Alpes	30
3.3 Analyse de la qualité de vie à Lyon	30
3.4 Baromètre des quartiers de Grenoble	32
<i>L'objectif du Baromètre des quartiers est double</i>	32
<i>Mise en œuvre</i>	32
<i>Perspectives</i>	33
3.5 Dispositif de veille des quartiers stéphanois	34
3.6 Informations complémentaires	35
4 – Visite des quartiers de Vaise et de la Duchère	36
4.1 Introduction	36
4.2 Vaise – Mission territoriale	37
4.3 La Duchère - Grand Projet de Ville	40
4.5 Informations complémentaires	43
Annexe 1 – Documents annexes	44
Annexe 2 – Glossaire des abréviations et sigles	45
Annexe 3 – Personnes rencontrées et participants	45

Contexte : l'approche territoriale prioritaire en région bruxelloise

Un des premiers chantiers de la Région de Bruxelles-Capitale, créée en 1989, fut de se doter d'un projet de ville. C'est ainsi que le premier Plan Régional de Développement vit le jour en mars 1995. Il définissait un Espace de Développement Renforcé du Logement (EDRL), zone réglementaire de concentration des moyens publics en matière de rénovation urbaine.

Cette zone fut définie sur base d'études et d'enquêtes de terrain mettant en avant la concentration des problèmes suivants :

- > un parc de logements dégradés,
- > un manque d'entretien des espaces publics,
- > un chômage important, notamment des jeunes,
- > un manque d'équipements de formation,
- > une forte criminalité,
- > des difficultés d'intégration de certaines populations.

Cette géographie prioritaire fût maintenue dans le second PRD, adopté en septembre 2002. L'Espace de Développement Renforcé du Logement devient l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR), défini comme l'espace concentrant les quartiers où une action renforcée du secteur public doit être menée (*cf. ci-contre*).

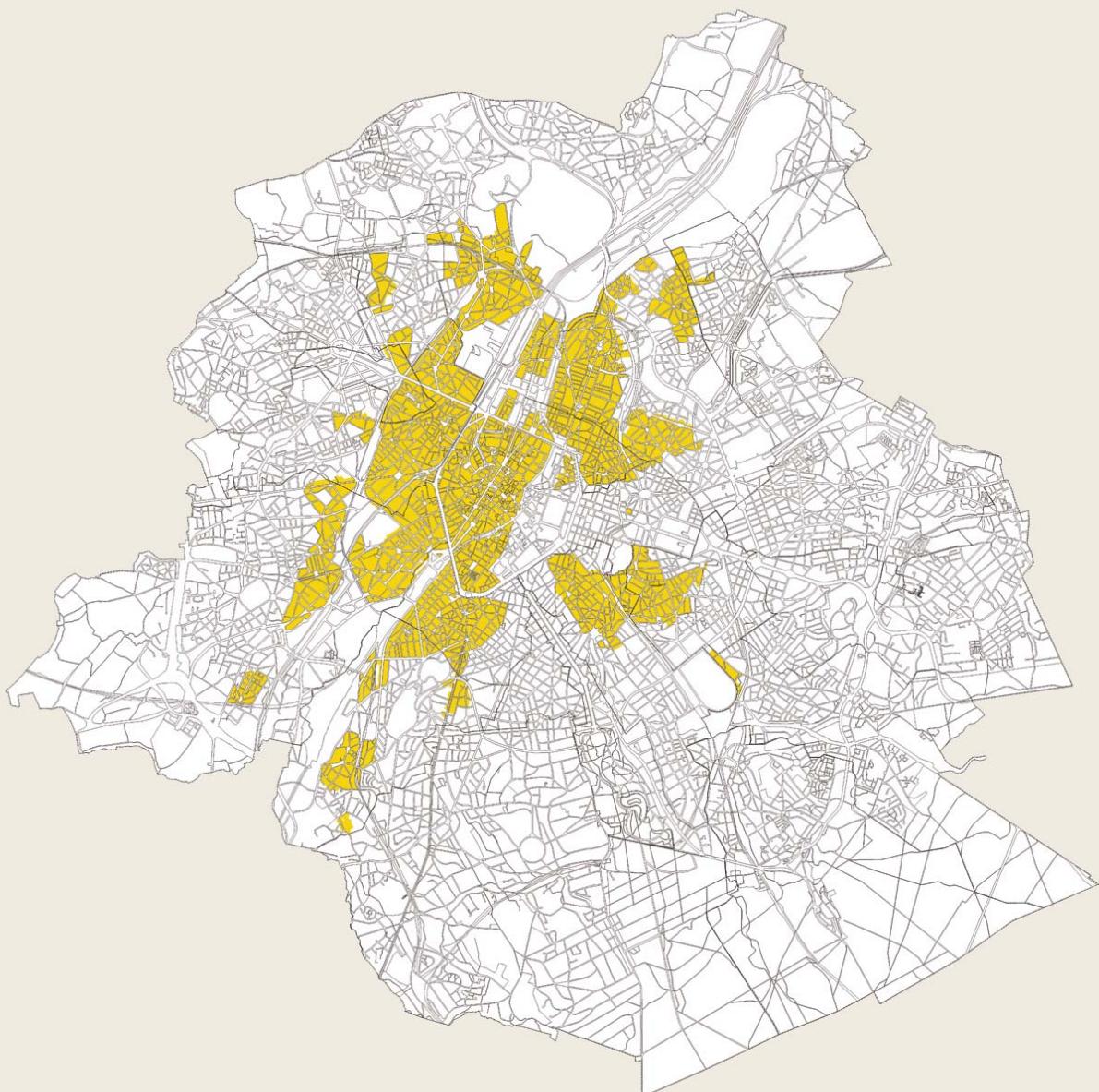
Sa délimitation provient d'une approche basée sur les critères suivants :

- > l'EDRL défini dans le premier PRD ;
- > la concentration d'immeubles sans petit confort (sur base du recensement de 1991) ;
- > la concentration d'immeubles fortement dégradés (sur base d'une enquête de terrain réalisée en 1997) ;
- > l'analyse des services du logement et de la rénovation urbaine.

La continuité avec le premier PRD étant maintenue, les différents instruments mis en place dans cette zone ont été renforcés, afin d'y créer une discrimination positive et d'y intensifier la rénovation.

Il s'agit principalement des instruments suivants :

- > réalisation de contrats de quartier ;
- > opérations de rénovation urbaine de la SDRB ;
- > majoration des primes à la rénovation et des primes à l'embellissement des façades ;
- > majoration de l'abattement des droits d'enregistrement ;
- > subsides aux communes (travaux subsidiés et dotation générale aux communes).



ESPACE DE DÉVELOPPEMENT RENFORCÉ DU LOGEMENT
ET DE LA RÉNOVATION EN RÉGION BRUXELLOISE

© A.A.T.L.-B.R.O.H.

Depuis 1989, les investissements régionaux consentis dans ces quartiers prioritaires ont modifié le profil de Bruxelles et son tissu urbain. Les réalisations liées aux politiques de la ville (contrats de quartier, Fonds structurels européens - Objectif 2 et Urban II - , contrats de quartier commerçant, Accord de Coopération, travaux subsidiés, etc.) sont multiples : construction de logements, réaménagement de l'espace public, lutte contre les chancres, réaffectation de sites économiques inexploités, ...



Centre d'Entreprises "Les Ateliers des Tanneurs", Bruxelles,
projet cofinancé par l'Union européenne (FEDER – Objectif 2) [Arch. : Christophe Gillis - OZON]



Centre "Pôle Nord", Chaussée d'Anvers à Bruxelles, Contrat de quartier "Quartier Nord"
[Arch. : Bureau d'Engineering et d'Architecture Industrielle S.A.]



Logements - Rue des Quatre Vents à Molenbeek, Contrat de quartier "Duchesse de Brabant"
[Arch. : Christian BAYET - Arcade Bxl]

Le territoire bruxellois a toutefois évolué de manière contrastée selon les quartiers. Cette différentiation spatiale, inhérente à la ville, nécessite une lecture fine et nuancée de la situation afin de mener des actions ciblées.

Toute politique de la ville doit se baser sur un diagnostic précis de son territoire afin de développer des mesures appropriées et efficaces. L'observation urbaine est d'ailleurs une pratique courante dans nombre de pays européens, comme la France, les Pays-Bas, l'Allemagne, la Grande-Bretagne, où des systèmes d'information permettant de suivre les évolutions urbaines, démographiques, sociales et économiques des territoires de nombreuses villes ont été mis en place, à des échelles suffisamment fines pour que de telles mesures soient pertinentes.

L'ATLAS DES QUARTIERS BRUXELLOIS: UN INVENTAIRE ET UN MONITORING

Dans ce contexte, le Gouvernement a chargé, en 2005, le Srdu de dresser¹ un Atlas des quartiers composé de deux parties distinctes :

- > d'une part, un inventaire cartographié des réalisations physiques ayant bénéficiés d'investissements publics et s'inscrivant dans les politiques de rénovation urbaine au sens large (c'est-à-dire contribuant à l'amélioration du cadre de vie), dans l'EDRLR de 1995 à 2005 ;
- > et d'autre part, le développement d'un « **monitoring** » régulièrement actualisé, permettant de suivre et de comprendre l'évolution des quartiers bruxellois sous leurs diverses facettes (démographie, social, santé, économie, logement, immobilier, cadre de vie, accessibilité, etc.), en vue d'améliorer l'efficience des politiques urbaines, et en particulier, les investissements en matière de rénovation urbaine.

Dans le cadre de la conception de ce monitoring, le Srdu a entamé un processus de réflexion préliminaire sur le concept de l'observation urbaine, en analysant les mécanismes (qu'ils s'appellent monitoring, observatoire, outil de veille, baromètre, etc.) développés en Belgique et dans les pays voisins.

Cette réflexion a conduit les membres du conseil d'administration du Srdu à se rendre en France, à Paris et à Lyon, les 27 et 28 octobre 2005 afin de rencontrer un certain nombre d'acteurs oeuvrant dans les politiques de la ville au niveau national, régional et local.

Le présent cahier du Srdu vous présente la synthèse des différentes rencontres de ce voyage riche en enseignements. Les conclusions de ce voyage ont alimenté la réflexion sur la forme et le contenu du futur monitoring des quartiers bruxellois, qui répondra à **trois objectifs majeurs**:

- > être un outil de connaissance de l'évolution des quartiers ;
- > être un outil d'aide à la décision ;
- > être un outil de suivi dans le temps.

En tant qu'**outil intégré de connaissance**, le monitoring des quartiers présentera une image transversale des quartiers bruxellois, sous leurs multiples facettes (démographie, social, économie, logement, immobilier, santé, cadre de vie, mobilité, etc.) et ce tant dans leur évolution propre que comparative. Il sera le reflet du cadre et des conditions dans lesquels vivent les Bruxellois, en soulignant les disparités spatiales. Dans cette optique, il portera sur l'ensemble du territoire régional et il fédérera diverses sources de données.

1. Le rôle du Srdu dans cette mission est axé essentiellement sur la conception. Tant l'inventaire que le monitoring seront en effet gérés à terme par l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA).

En tant qu'**outil d'aide à la décision**, il mettra en lumière les écarts de développement social, économique et urbain entre les quartiers ainsi que les zones de concentration des difficultés, qui justifient la mobilisation de la solidarité intra régionale. Sur base d'un set réduit d'indicateurs ciblés, il permettra d'identifier rapidement les tendances lourdes auxquelles les quartiers sont confrontés (amélioration, stagnation, détérioration). Il servira ainsi de cadre de référence lors de l'élaboration des politiques visant à lutter contre ces disparités urbaines mais aussi lors de l'évaluation contextuelle de ces politiques.

Dans cette optique, le monitoring permettra notamment de vérifier la pertinence des contours de l'EDRLR à partir des constats établis sur l'évolution des quartiers et d'adapter le périmètre suite aux évolutions observées. Il établira ainsi une ou des zone(s) de revitalisation urbaine, dans la(es)quelle(s) les différents aspects des politiques urbaines (politiques fiscales, politiques de l'emploi et du développement économique, politiques du logement, politiques d'intégration sociale, etc.) seront déclinés en fonction des besoins.

Enfin, en tant qu'**outil de suivi dans le temps**, le monitoring sera mis à jour périodiquement, en fonction de l'actualisation des données de base, mais aussi étoffé, en fonction des études et des besoins spécifiques futurs. A terme, il sera géré et actualisé par l'Institut Bruxellois pour la Statistique et l'Analyse (IBSA).



En définitive, l'objectif est de créer un outil flexible et pérenne, au service de l'ensemble des acteurs bruxellois. Ainsi les autorités régionales, communautaires et locales (communes et CPAS) disposeront d'informations statistiques quantitatives et qualitatives à une échelle fine afin de les aider dans la mise en œuvre et le suivi de leurs politiques publiques.

En novembre 2005, un appel d'offres général sans publicité européenne a été publié pour « la conception d'un monitoring des quartiers couvrant l'ensemble du territoire régional ». Le marché a été attribué, en février 2006, au consortium interuniversitaire ULB-VUB-UCL-KUL. Cette mission se déroulera jusqu'à la fin de l'année 2007. Elle comprend, en parallèle, le travail de construction d'indicateurs et la réflexion sur la délimitation du territoire bruxellois en quartiers.

Elle est structurée comme suit, en ce qui concerne le développement de l'outil et des indicateurs:

1. Inventaire des monitorings existants, dont l'objectif est de dégager les éléments communs et les traits originaux des monitorings existants en Belgique et en Europe afin d'en tirer les conclusions pour le prototype bruxellois.

2. Inventaire critique des sources : analyse des diverses sources potentielles de données et de leurs possibilités d'intégration au sein du monitoring.

3. Elaboration des indicateurs : définition des questions auxquelles le monitoring devra répondre, calcul des valeurs dans la mesure de la disponibilité des données et projets pilotes, notamment en matière de collecte de données qualitatives.

4. Construction d'une iconothèque, dont l'objectif est de développer les sources de suivi longitudinal des quartiers par l'iconographie (horizontale et verticale).

5. Délimitation des zones défavorisées, pour lesquelles, une typologie socio-économique sera dressée en fonction de la combinaison des indicateurs de précarité.

6. Mise en forme de l'outil et mise au point d'un prototype.

7. Procédures et recommandations pour le développement futur du monitoring, afin d'assurer sa pérennité : définition des procédures d'actualisation, formation du personnel chargé de l'actualisation et recommandations (avec estimation des coûts) pour l'élaboration de nouveaux indicateurs.

Vu l'importante transversalité de la mission, elle est suivie par un comité technique, composé des représentants des différents cabinets ministériels, des responsables des différents organismes et administrations régionaux, communautaires, fédéraux et communaux concernés par l'une ou l'autre thématique abordée dans le monitoring.

1 – Rencontre à la Délégation interministérielle à la ville (DIV)

1.1 – L'OBSERVATOIRE NATIONAL DES ZONES URBAINES SENSIBLES

L'observatoire national des zones urbaines sensibles a été créé par la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Outre la mise en place de l'observatoire, la loi a comme objectif de développer des actions concertées entre l'Etat et les collectivités locales en matière de rénovation urbaine.

L'**objectif** majeur de l'Observatoire est le suivi des zones urbaines sensibles et des politiques de la ville menées dans ces quartiers. Il ne s'agit pas de suivre un dispositif particulier mais d'avoir une approche globale des inégalités territoriales et des programmes mis en place pour y faire face.

Structures :

- > La **DIV** (équipe de 7 personnes) assure le secrétariat de l'observatoire : aspects techniques, mise en forme de l'information.
- > Le **conseil d'orientation** est composé :
 - de représentants des différentes administrations productrices de données,
 - de représentants des collectivités locales (assemblée des maires de France),
 - d'élus des départements et des régions,
 - de parlementaires,
 - de professionnels de terrain (instituteur dans une école à discrimination positive, assistant social dans un quartier en difficulté, etc.).

Il se réunit 3 à 4 fois par an et a comme tâches principales :

- en amont, de suggérer des thèmes de travail (et de définir les données que les administrations doivent fournir) ;
- en aval, de valider le contenu des rapports publiés. Cette validation se fait en général de manière thématique, chaque administration vérifiant ses données et leur utilisation. Il n'y a pas de vue d'ensemble actuellement.

Découpage territorial des politiques de la ville.

Les quartiers prioritaires sont hiérarchisés comme suit, par ordre croissant d'importance des moyens alloués :

Zones	Nombre total (pour toute la France)	Nombre d'habitants
zones urbaines sensibles (ZUS)	751	4,7 millions
zones de redynamisation urbaine (ZRU)	400	3,2 millions
zones franches urbaines (ZFU)	85	1,4 million

La taille moyenne d'une ZUS est de 6.000 habitants mais elle varie en fait de 100 à 50.000 habitants.

Indicateur synthétique de précarité

Cet indicateur mesure l'ampleur du risque d'exclusion. Il comporte les données suivantes :

- > taux de sans diplômes ;
- > taux de jeunes ;
- > taux de chômage.

Cette mesure globale est ensuite ramenée au potentiel fiscal de la zone. Plus sa valeur est élevée, plus l'exclusion est forte et cette hiérarchie des valeurs détermine le périmètre (zone franche urbaine ou zone de redynamisation urbaine) et les moyens mis en oeuvre (la valeur la plus élevée correspondant à la zone franche). A cela s'ajoute le critère du nombre d'habitants, la population d'un quartier doit être supérieure à une certaine valeur afin d'être reprise en zone de redynamisation ou en zone franche.

Définition des territoires – chronologie

En 1995, le territoire français comptait environ 1.300 quartiers « contrats de ville ». En 1996, des « zones urbaines sensibles » sont sélectionnées au sein de ces quartiers et reprises dans un plan de relance pour la ville. Le périmètre de ces zones a été défini en partenariat avec les services locaux, sur base d'une définition de principe (plus urbanistique que statistique) : « *des grands ensembles d'habitat dégradé avec un déséquilibre marquant entre l'habitat et l'emploi* ». Il a parfois été l'objet de contraintes politiques. En effet, il est évident que dès qu'il est prévu qu'un territoire puisse bénéficier d'interventions financières importantes, la définition de ce territoire devienne un enjeu. En 2000, avec l'arrivée d'un nouveau gouvernement, de nouveaux territoires prioritaires pour les politiques de la ville ont été déterminés et l'Observatoire des ZUS a été créé.

Outre l'empilement des échelons, cette définition politique des territoires prioritaires ne correspond ni à des quartiers de vie ni à des échelles statistiques. Il a donc fallu réaliser une approximation des données statistiques disponibles pour les faire correspondre le plus justement possible aux périmètres définis. Ce travail a été réalisé par les directions régionales de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Cette définition politique correspondait aux mentalités de l'époque, qui estimaient qu'une réalité sociale ne pouvait pas se résumer statistiquement. Ce n'est qu'avec la création de l'observatoire que l'opinion commence à considérer la statistique comme objective et capable de définir des périmètres. Ainsi, la mission de redéfinir la géographie prioritaire (les ZUS) va être prochainement confiée à l'Observatoire afin que cette définition, même si elle reste politique, se base sur des données scientifiques.

Données

Afin d'élaborer les indicateurs tels que définis dans la loi, le conseil d'orientation habilité la DIV à demander certaines données aux diverses administrations, qui sont ainsi tenues de les fournir (parfois moyennant une contribution financière). Dans une optique de rationalisation, des conventions pluriannuelles sont progressivement passées entre l'observatoire des ZUS et les administrations productrices de données. Le gré à gré reste néanmoins encore une procédure importante pour certaines thématiques.

Les **problèmes** majeurs rencontrés sont les suivants :

- > difficulté de définir exactement la donnée nécessaire, quand celle-ci n'existe pas ;
- > réticence des administrations à communiquer certaines données, en particulier sur les moyens mis en œuvre.

Le rapport annuel ne présente qu'une vision partielle de l'aide investie. Il ne reprend que les crédits des politiques nationales de la ville. Il est en effet très difficile d'évaluer les actions complémentaires mises en œuvre par d'autres acteurs (régionaux, locaux, etc.). Cette analyse exige la mise en place d'un processus de négociation avec les différentes administrations afin d'obtenir de manière standardisée les données des diverses actions mises en œuvre dans les ZUS.

Publication d'un rapport annuel

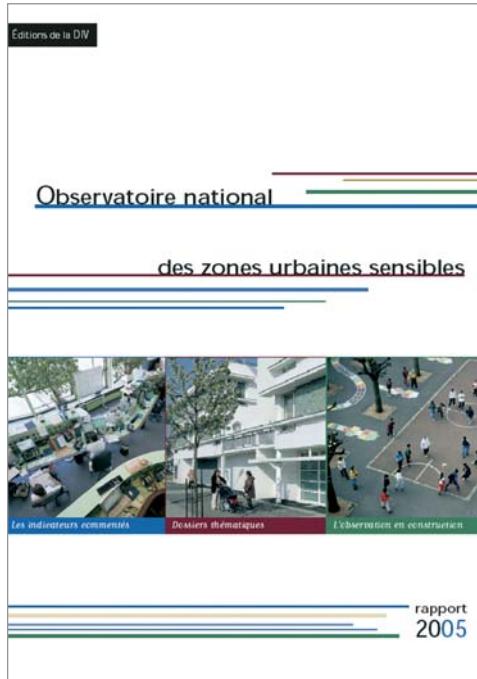
Tout d'abord, il importe de noter que la DIV, en tant qu'équipe opérationnelle chargée de la gestion de l'observatoire national des ZUS n'est pas un producteur de données mais un utilisateur. Elle est ainsi complémentaire à l'INSEE et aux autres départements statistiques, qui produisent des données mais ne pilotent pas l'observation.

Les résultats de l'observatoire font l'objet d'un rapport annuel. Le 2^e rapport a été publié en octobre 2005. Ces rapports sont essentiellement descriptifs mais la volonté est de passer progressivement à l'analyse des données.

Il sera éventuellement fait appel à des sous-traitants, des chercheurs pour affiner et compléter l'analyse.

La périodicité annuelle de publication semble toutefois trop rapprochée. Cette obligation légale de fournir un rapport annuel concentre la majorité des énergies sur ce seul objectif. L'Observatoire des ZUS reçoit des données d'administrations diverses (essentiellement de l'INSEE), qui nécessitent un reformatage pour correspondre aux périmètres des ZUS et sont dès lors fournies relativement tard à la DIV. Le choix des périmètres d'observation n'est donc pas anodin ; il importe qu'il corresponde le mieux possible à la réalité.

L'observatoire de la pauvreté, qui est une référence en France, publie un rapport tous les 2 ans.



1.2 - PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTS TYPES D'OBSERVATOIRES LOCAUX

La loi du 1^{er} août 2003 prévoit également que les collectivités locales développent l'observation locale, en complément à l'observatoire national des ZUS. L'observatoire des ZUS collabore avec les collectivités locales pour la mise en place d'observatoires locaux : il transmet les indicateurs relatifs aux ZUS (tels que définis dans la loi) et pousse les régions à fournir également les données dont elles disposent (aide sociale, pauvreté, etc.) aux collectivités locales. L'objectif est que l'Etat et les régions soient au service des collectivités locales.

Problèmes majeurs :

- > Canaux pour faire remonter les informations du local vers le national (pas de remontée systématique actuellement) ;
- > Manque d'homogénéité dans les données observées localement (pas de demandes précises du niveau national au local, à chaque collectivité de décider ce qu'elle désire observer) ;
- > Diversité des périmètres. L'observation locale bien faite ne s'intéresse pas qu'aux ZUS. Cela implique un travail relativement lourd pour faire correspondre les périmètres.

Types d'observatoires locaux

L'observation locale ne peut fonctionner que si elle correspond à des besoins locaux. Il n'est pas possible de promouvoir un seul modèle uniformisé sur tout le territoire français. Globalement, il existe trois types d'observatoires :

- > Tableau de bord : base de données par quartier (souvent limitées aux ZUS) ;
- > Observatoire : données quantitatives avec analyses (évolution, écarts, etc.) ;
- > Observatoire & baromètre : observatoire reprenant, en plus des données quantitatives, des données qualitatives (sur l'ensemble du territoire ou sur certains quartiers).

Problème du géocodage dans la transmission des données

Nombre d'institutions disposent de données personnelles (avec nom et adresse), qui ne peuvent être traitées que par ces institutions, pour respecter la législation sur la protection de la vie privée. Il existe 2 procédures pour faire face à ce problème et « îloter » ces données (c'est-à-dire les agréger aux périmètres des îlots Iris²) :

- > L'INSEE est habilité à fournir des données « îlotées » mais cette procédure est chère ;
- > L'institution fournisseur de données (par exemple la CAF pour l'octroi d'aides sociales) transmet, à l'agence d'urbanisme, un fichier avec les adresses et un n° d'identifiant (ni nom, ni données). L'agence procède à la géolocalisation par îlot et renvoie le fichier à la CAF, qui retransmet enfin les données agrégées. Cette procédure est onéreuse en main d'œuvre mais elle permet de gagner un certain temps (environ 1 an) dans le traitement des données.

2. Les îlots Iris sont des zones géographiques définies par l'INSEE pour l'information statistique locale. Le territoire français en compte environ 50.100 (en métropole).

On distingue 3 types d'Iris-2000, regroupant un ensemble d'îlots contigus:

- > IRIS d'habitat, dont la population se situe entre 1.800 et 5.000 habitants ; ils sont homogènes quant au type d'habitat ;
- > IRIS d'activité, qui regroupe plus de 1.000 salariés et compte deux fois plus d'emplois salariés que de population résidente ;
- > IRIS divers, de superficie importante à usage particulier (bois, parcs, zones portuaires...).

Recommandations de la DIV en matière d'observation

- > Eviter de découper trop finement le territoire, qui doit être cohérent avec les politiques menées.
- > Définir des *quartiers de taille similaire* (au niveau de la population) afin de permettre les comparaisons entre quartiers et pas uniquement entre un quartier et l'agglomération.
- > Cibler *quelques indicateurs pertinents par thème* et lors du choix de chaque indicateur, toujours se demander ce qu'on peut en tirer, à quoi ça va servir. Il importe de garder une vision d'ensemble pour ne pas être noyé dans la masse d'indicateurs. Les données de base sont évidemment plus nombreuses.
- > Collecter systématiquement les données sur *l'ensemble du territoire d'une agglomération*, en particulier en vue de délimiter des périmètres d'action, qui peuvent être amenés à évoluer.
- > Mettre en place des *conventions* pour la récupération des données.
- > *Travailler dans la durée*. Eviter le changement de périmètres, qui casse l'analyse temporelle et oblige de repartir à zéro. L'analyse de l'évolution est primordiale : un chiffre seul ne veut rien dire. Dans cette perspective, inclure la mobilité résidentielle dans l'observatoire des données sur les flux de population.
- > Assurer le portage politique et la légitimité de l'observatoire. Un observatoire ne peut pas marcher s'il n'est pas porté politiquement, d'où, *l'importance de la communication*.
- > Ce travail de communication avait, dans un premier temps, été sous-estimé pour l'observatoire. Il est néanmoins vital : pour exister, un observatoire doit être un référent en la matière ; il faut donc qu'il soit connu. Il s'agit d'une part de sensibiliser les ministres pour qu'ils s'en fassent les portes-paroles et d'autre part, de travailler avec la presse et les médias. Ce travail de communication passe par la rédaction de synthèses, résumés. La cartographie est également essentielle car elle permet de rendre les données parlantes. Idem pour les graphes.
- > Assurer la *crédibilité de l'observatoire*, en ne travaillant qu'avec des sources sûres, approuvées et dont la validité ne pose aucune question.

1.3 – INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- > <http://www.fnau.org/index.asp>
- > http://www.fnau.org/publication/contenu_page_publi.asp?ID_PAGE=48
- > <http://www.ville.gouv.fr/>
- > <http://www.ville.gouv.fr/infos/dossiers/index.html>
- > <http://i.ville.gouv.fr/Data/Obslocal.php>

2 – Rencontre à l’Institut d’Aménagement et d’Urbanisme de la Région Ile-de-France (IAURIF)

2.1 – ENQUÊTE NATIONALE LOGEMENT

L’enquête logement est menée par l’INSEE depuis 1955, tous les 4 ou 5 ans. Elle permet de dégager des données importantes sur le parc des logements en France, subdivisé en logements neufs, résidences secondaires, résidences principales et logements vacants. Elle renseigne en particulier sur les conditions d’occupation des résidences principales par les ménages.

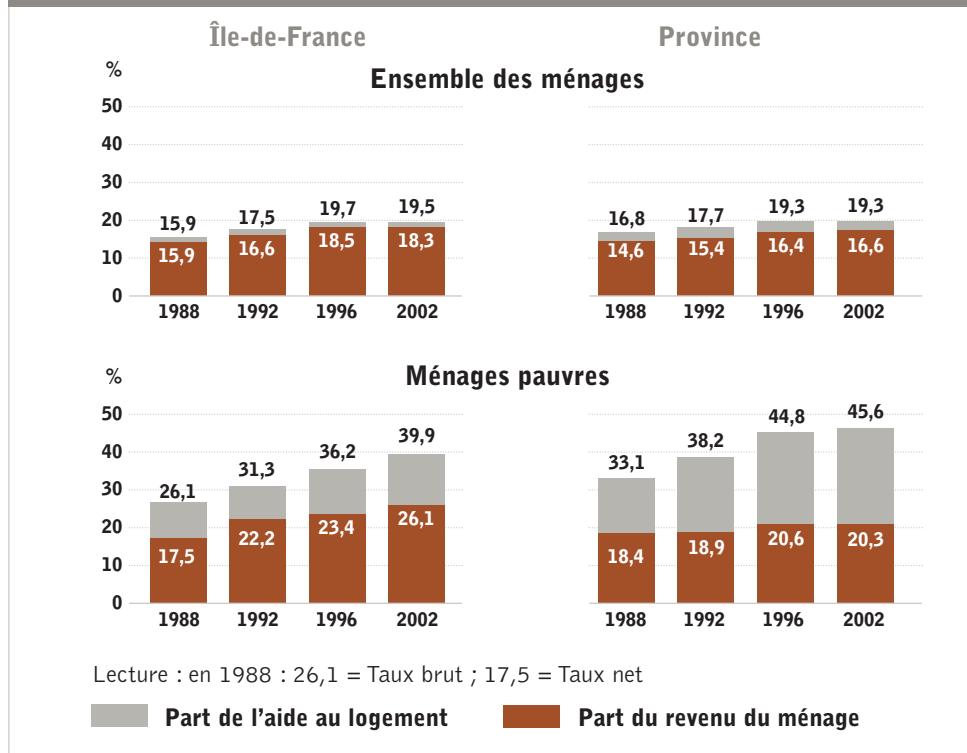
Les thèmes abordés sont les suivants :

- > les caractéristiques physiques du parc de logements (taille, confort, chauffage, ...) ;
- > la « qualité de l’habitat » (état du logement, bruit, exposition, localisation, environnement, voisinage, sécurité, ...) ;
- > les dépenses associées au logement (loyers, charges locatives ou de copropriété, prix et financement des logements achetés récemment, remboursements d'emprunt...) et les aides dont bénéficient les occupants ;
- > les ressources perçues par les différents membres du ménage ;
- > la mobilité résidentielle des ménages ;
- > l’opinion des ménages à l’égard de leur logement et leur désir éventuel d’en changer.

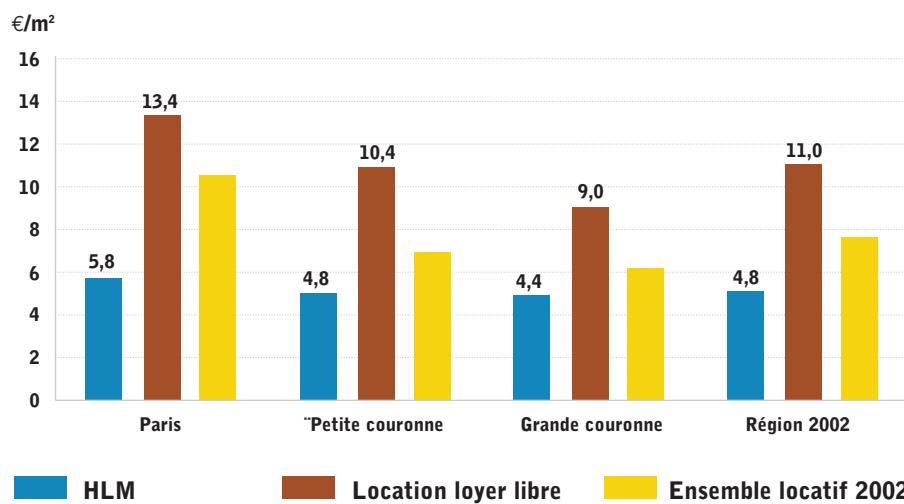
L’échantillon national est d’environ 48.000 logements. Plusieurs institutions, parmi lesquelles et selon les enquêtes, la Direction régionale de l’équipement d’Ile-de-France (DREIF) et l’IAURIF contribuent financièrement à l’enquête afin d’étendre l’échantillon francilien. Ainsi, en Ile-de-France le taux de sondage moyen est de 1/888, ce qui permet un découpage géographique infra régional, Paris, Petite couronne, Grande couronne et Agglomération parisienne.

L’intérêt de ce type d’enquêtes sur base de contacts individuels repose sur la possibilité de dégager des évolutions dans la durée.

TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES



Loyer mensuel /m² selon le secteur locatif et la localisation



Sources: IAURIF: présentation 27/10/2005

2.2 – OBSERVATOIRE RÉGIONAL DU FONCIER

L'Observatoire Régional du Foncier (ORF) a été créé en 1987 conjointement par la Région Ile-de-France et l'Etat (Direction Régionale de l'Equipement - DRE), comme lieu de rencontre entre partenaires afin de répondre aux besoins d'information et de réflexion dans le domaine du foncier.

Deux raisons ont justifié la mise en place de cet Observatoire :

1. le grand nombre d'acteurs qui interviennent dans les domaines du foncier et de l'immobilier, en Ile-de-France, entraîne une dispersion de l'information qu'il est nécessaire de rassembler pour qualifier et identifier les marchés ;
2. l'étendue et la densité de l'agglomération parisienne rendent difficile l'évaluation de l'adéquation entre l'offre et la demande foncière et immobilière en Ile-de-France.

Les partenaires sont des représentants de l'Etat, de la Région, des collectivités locales et départementales, des structures intercommunales, des professionnels (aménageurs, constructeurs, professions libérales et investisseurs), des propriétaires fonciers. Depuis 1992, l'ORF s'est ouvert aux composantes du monde rural, en associant les représentants de la profession agricole (SAFER, Chambres d'agriculture) à ses activités.

L'ORF a comme mission principale d'observer les marchés fonciers, sur la base des données suivantes :

- > les déclarations d'intention d'aliéner (droit de préemption) pour les terrains agricoles ;
- > les transactions immobilières répertoriées par la chambre des notaires pour le marché de l'immobilier résidentiel. Cette base de données est achetée par la DRE, valorisée et ensuite diffusée auprès des partenaires de l'ORF ;
- > les enquêtes annuelles auprès des aménageurs des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) (volume, stock, consommation future, etc.). C'est la seule base de données gérée directement par l'ORF.

Outre sa mission première d'observation, l'ORF poursuit également les objectifs suivants :

- > coordonner et rassembler les différentes initiatives prises dans le domaine de la connaissance foncière ;
- > faciliter la diffusion et la présentation de travaux relatifs à la question foncière ;
- > organiser des rencontres et des débats entre tous les membres de l'Association, élus, professionnels, administrations ;
- > être à l'écoute des besoins et des problèmes et suggérer les moyens d'y répondre ;
- > promouvoir des partenariats ;
- > proposer des actions visant à améliorer, dans le cadre d'un aménagement régional cohérent, l'offre foncière en Ile-de-France.

En 2005, l'ORF a publié les documents suivants:

- > Action foncière des collectivités publiques ;
- > Obstacles fiscaux et financiers à la mobilisation du foncier ;
- > Acteurs publics et privés : les pratiques partagées ;
- > Extension et renouvellement urbain : les enjeux, les coûts et les outils ;
- > Note de l'ORF n° 1 – Bilan de la 13^e enquête ZAC au 1^{er} janvier 2003 ;
- > Note de l'ORF n° 2 – Bilan de la 14^e enquête ZAC au 1^{er} janvier 2004.

Le fonctionnement administratif de l'ORF est assuré par :

- > le Bureau (Président, Secrétaire, Trésorier, l'IAURIF et la DREIF) exécute les décisions du CA ;
- > le Conseil d'Administration (26 membres) arrête le budget, le programme et est le lieu de discussions préalables ;
- > l'Assemblée Générale (tous les membres) est le lieu de débats généraux et vote le budget.

Les moyens de l'ORF (en étude, édition et fonctionnement) résultent d'une part, des cotisations acquittées par les membres et d'autres part, des prestations assurées directement par l'IAURIF et la DREIF. La limite principale de l'ORF est ainsi liée au fait qu'il vit en fonction de ses membres et de leur implication, vu que seulement 4 personnes y travaillent à temps partiel. Les données ne sont donc pas gérées en interne.

2.3 – TABLEAUX DE BORD DES ZONES FRANCHES URBAINES

Il s'agit de tableaux de bord, qui suivent l'évolution de la situation socio-économique et des moyens mis en œuvre dans les périmètres des 26 Zones Franches Urbaines (ZFU) en Ile-de-France. Il ne s'agit en aucun cas d'évaluer les politiques mises en œuvre. Le nombre d'emplois créés est estimé sur base des statistiques régionales.

Chronologie

Les zones franches urbaines (ZFU) ont été créées en 1996 par le Pacte de Relance pour la Ville, avec pour objectif principal de lutter contre le chômage. La loi de finances rectificative du 30 décembre 2002 a prolongé les 44 ZFU de première génération pour 5 ans à compter du 1er janvier 2003. 41 nouvelles zones franches urbaines, dites de deuxième génération, ont été créées au 1er janvier 2004. 15 nouvelles ZFU ont été annoncées en mars 2006 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2006.

Territoires

100 zones franches urbaines ont été sélectionnées au sein des quartiers les plus en difficulté des zones de redynamisation urbaine (ZRU – pour rappel, elles-mêmes situées dans les ZUS), sur la base de différents critères statistiques :

- > population supérieure à 10 000 habitants ;
- > taux de chômage supérieur de 25 % à la moyenne nationale (dans la réalité, les ZFU présentent un taux de chômage double de la moyenne nationale) ;
- > proportion de jeunes supérieure à 36 % de la population ;
- > proportion de jeunes de plus de quinze ans non diplômés supérieure à la moyenne nationale, soit 29 % (dans les ZFU actuelles, ce taux est de 44 %) ;
- > potentiel fiscal de moins de 580 euros par habitant.

Principes et mesures

Le principe qui sous-tend la création de ces zones est celui de la discrimination positive ("donner plus aux territoires les plus en difficulté"). Concrètement, ce dispositif se traduit par l'octroi d'exonérations sociales et fiscales aux petites entreprises de ces zones (qui s'y implantent entre le 1^{er} janvier 2003 et le 31 décembre 2007), en vue d'attirer des activités et de créer des emplois.

Ces exonérations, définies dans la loi de finances rectificative du 30 décembre 2002, portent sur :

- > la taxe professionnelle ;
- > la taxe foncière sur les propriétés bâties ;
- > l'impôt sur les bénéfices ;
- > les charges sociales patronales ;
- > les cotisations sociales personnelles des artisans et commerçants.

La durée des exonérations est de 5 ans maximum, suivie (à l'exception de la taxe foncière sur les propriétés bâties) d'une sortie progressive étalemente sur 3 ans ou 9 ans selon que l'entreprise emploie plus ou moins de 5 salariés :

- > pour les entreprises de 5 salariés et plus, sortie progressive des exonérations sur 3 années à taux dégressif (60 %, 40 % puis 20 %) ;
- > pour les entreprises de moins de 5 salariés, sortie progressive des exonérations sur 9 années à taux dégressif (60 % pendant 5 ans, 40 % les 6^e et 7^e années puis 20 % les 8^e et 9^e années).

En matière de mise à l'emploi, une clause d'embauche locale s'applique à partir de la troisième embauche : les entreprises doivent recruter 1/3 de leurs salariés au sein des quartiers en zones urbaines sensibles de la Région.

Situation en Ile-de-France

La Région Ile-de-France compte 26 ZFU, dont 17 nouvelles. Le tableau de bord créé pour suivre l'évolution de ces ZFU s'appuie sur une triple démarche :

- > un rapport direct entre les villes et l'IAURIF, par l'animation d'un réseau ;
- > une exploitation de fichiers administratifs et statistiques pour produire une information :
 - homogène ;
 - actualisable durant cinq années ;
 - comparable ;
- > des approches complémentaires et ponctuelles – zoom sur l'actualité.

Les sources d'informations statistiques sont variées : bases de données des communes, INSEE, DIV, DGCL (Direction Générale des Collectivités Locales), DGI (Direction Générale des Impôts), CAF (Caisse des Allocations Familiales), ANPE (Agence Nationale Pour l'Emploi), DRTEFP (Direction Régionale du Travail, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle), URSSAF (Union de Recouvrement des cotisations de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales), entreprises, ...

Concrètement, le tableau de bord a comme finalité :

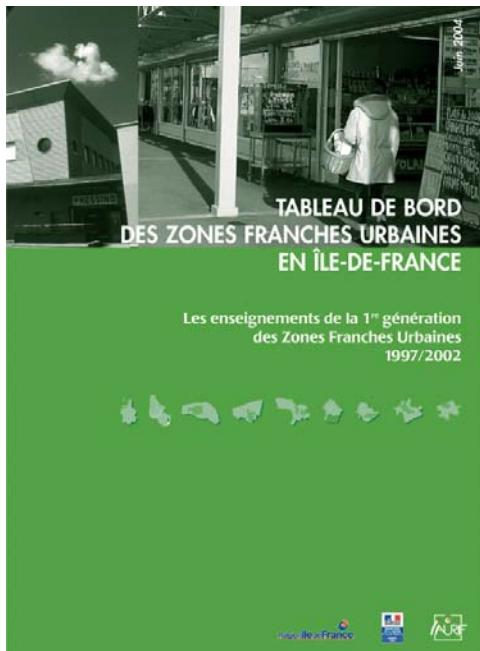
- > la production annuelle de rapports de synthèse statistique et d'analyses des enjeux économiques locaux ;
- > l'animation du réseau des acteurs de mise en œuvre du dispositif ZFU.

Les résultats des 9 ZFU 1997-2001 mettent en avant la disparité entre les zones, dont le potentiel d'attraction de nouveaux établissements économiques dépend fortement des disponibilités foncières et immobilières. L'implication des communes dans le développement économique de ces territoires est donc fondamentale.

85% de ces nouveaux établissements sont des très petites entreprises (moins de 5 salariés). Les activités de service sont les plus importantes (environ 40%), suivies par les secteurs du commerce (28%) et de la construction (15%).

Développement commercial

La revitalisation des pôles commerciaux implantés dans les zones urbaines sensibles est mise en œuvre par l'Etablissement Public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (EPARECA).



Créé par la Loi du Pacte de Relance pour la Ville du 14 novembre 1996 et son décret d'application (n°97-130) du 12 février 1997, il a pour vocation de restructurer les pôles commerciaux situés sur les territoires de la géographie prioritaire de la Politique de la Ville (ZUS, ZRU, ZFU, GPV, ORU, opérations de l'Agence nationale de rénovation urbaine - ANRU).

Son conseil d'administration est constitué de représentants de différents ministères (urbanisme, intérieur, économie, aménagement, ville, commerce et artisanat, budget), de collectivités locales, d'un député et d'un sénateur, de deux maires, de représentants des professions artisanales et commerciales, d'un représentant du secteur associatif.

La procédure d'intervention est la suivante :

- 1.** Les communes (ou les communautés de communes) saisissent l'EPARECA en vue de monter un projet de restructuration de pôle commercial.
- 2.** L'EPARECA juge de l'éligibilité du projet, qui doit répondre aux conditions suivantes:
 - il doit se situer dans un des territoires de la géographie prioritaire de la politique de la Ville ;
 - l'opération doit s'insérer dans le cadre d'un projet global de restructuration du quartier (projet urbain à concevoir, en cours ou réalisé) ;
 - une large concertation doit être menée auprès de la population et des partenaires (commerçants, associations, chambres consulaires...) ;
 - une implication financière et un engagement fort sont attendus de la part de la collectivité ;
 - la restructuration du pôle commercial doit répondre à un véritable besoin de la population ;
 - la restructuration doit être commercialement viable à terme afin d'éviter l'apport permanent de fonds publics.
- 3.** Si le projet est éligible, l'EPARECA informe le préfet de département et les chambres consulaires, et lance une mise à l'étude de l'opération.
- 4.** L'EPARECA réalise le diagnostic global, conçoit le projet, se charge du montage juridique et financier, puis réalise l'opération de restructuration. La gestion du pôle commercial ainsi restructuré est assurée de manière unique et confiée à un prestataire spécialisé, en liaison avec l'association de commerçants.

Les opérations sont en général financées à 50 % sur les fonds propres de l'EPARECA et à 50 % par emprunt. Des partenariats financiers sont constitués avec les collectivités locales, la Caisse des Dépôts et Consignations, notamment dans le cadre de ses "prêts renouvellement urbain", ou avec d'autres investisseurs. Le secteur privé est souvent associé au montage, notamment par l'implantation d'antennes locomotives (type : petits supermarchés) intéressées par le réaménagement global du quartier et l'arrivée de futurs clients potentiels.

Fin 2005, l'établissement public gérait en totalité ou partiellement 17 sites en France, chiffre à comparer aux 400 encore en attente qui avaient été répertoriés par le rapport de la mission de contrôle du Sénat en 2002.



**Requalification
du Centre commercial
« Le Chêne Pointu »,
ZFU Clichy / Montfermeil**



Source :
IAURIF :
présentation
27/10/2005

2.4. VISIAURIF

Outre une version générale, l'IAURIF a développé une série de SIG dédiés sur les thématiques de l'habitat, du tourisme, de l'économie et des politiques urbaines. Le niveau de qualité des informations dépend essentiellement des partenaires.

Le **Visiaurif Habitat** regroupe une trentaine de partenaires comme la Chambre des notaires de Paris, la Caisse d'Allocations familiales (CAF), les bailleurs sociaux, l'Institut national de statistiques (INSEE), la Ville de Paris, le Conseil régional d'Ile-de-France, l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, etc. Les informations sont réservées aux partenaires et aux professionnels, moyennant l'achat d'une licence. Les partenaires fournissent leurs données et en échange, ils les reçoivent cartographiées et analysées avec celles des autres partenaires.

Le Visiaurif Habitat propose une centaine de cartes déclinées en 12 thématiques :

- > le parc de logements
- > les occupants
- > la fiscalité
- > le marché immobilier
- > les politiques locales
- > les financements
- > les structures d'hébergement
- > les équipements et infrastructures
- > la politique de la ville
- > les découpages administratifs
- > les fonds de plan
- > les modes d'occupation du sol

Outre l'affichage de cartes préétablies, il permet à l'utilisateur de naviguer et d'introduire diverses requêtes en fonction des indicateurs et de l'échelle.

Le **Visiaurif Ville** permet quant à lui la consultation de données cartographiées et actualisées sur l'ensemble des thèmes de la Politique de la Ville.

Cet outil est construit en partenariat avec les principaux acteurs de la Politique de la Ville en Ile-de-France : le Conseil Régional, la Préfecture de Région, la Caisse des Dépôts et Consignations d'Ile-de-France, les départements et les centres de ressources. Chaque partenaire est détenteur d'une partie de l'information, ce qui fait la richesse et la pertinence de l'outil.

Le Visiaurif Ville propose 235 cartes et nombre de tableaux, répartis par thématiques, structurées en deux rubriques :

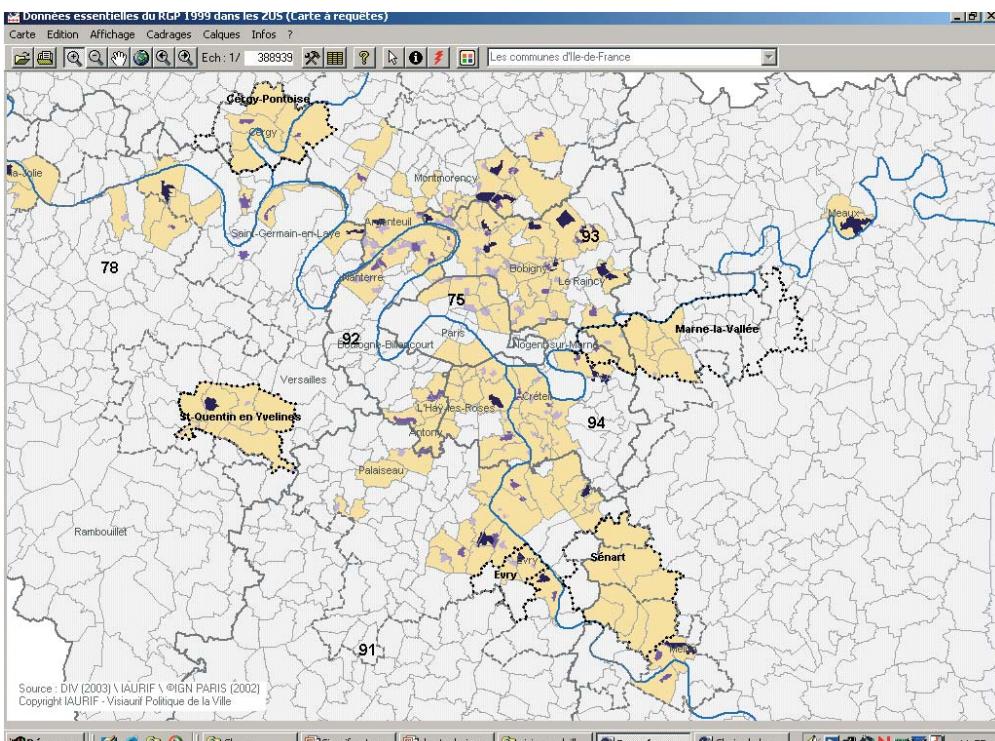
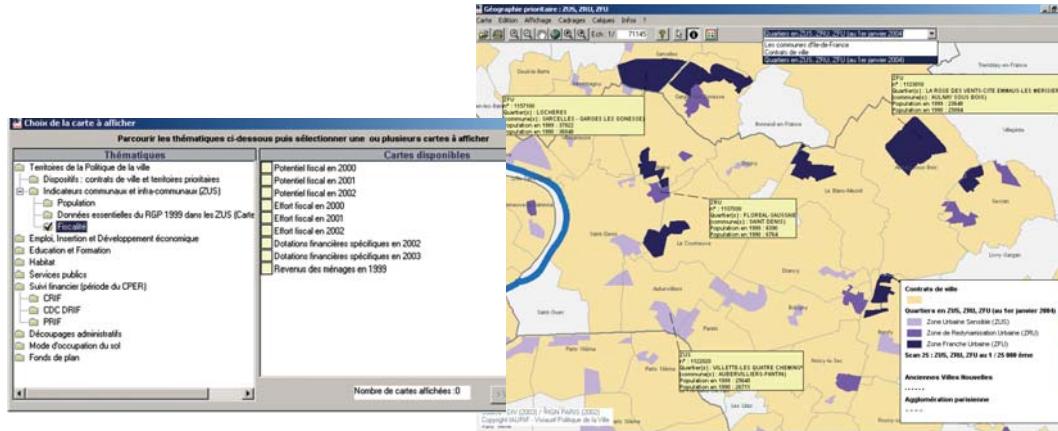
- > « Dispositifs » : cartes sur les procédures publiques mises en place dans le cadre de la politique de la ville,

The screenshot displays the Visiaurif Ville software interface, which is a web-based application for spatial analysis and data visualization. It features several panels:

- VISIAURIF POLITIQUE DE LA VILLE**: A main title at the top.
- EXPLORATEUR DE CARTES**: A sidebar listing "235 cartes classées par thème".
- GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE : ZUS, ZRU, ZFU**: A map showing priority geographical areas.
- CARTES A REQUETES**: A section for querying data, showing a map and a form.
- ZUS Tableaux - Fiches détaillées**: A table showing detailed information for ZUS areas.
- ECHELLE INFRA-COMMUNALE Géoroute**: A map showing infrastructure routes.
- Orthophoto**: An orthophoto image of a specific area.
- INDICATEURS COMMUNAUX (les non-diplômés) Fiches cliquées**: A map showing indicators for non-diplomated individuals.
- AUTRES FONCTIONNALITES**: A section for other features, including drawing tools and export options.

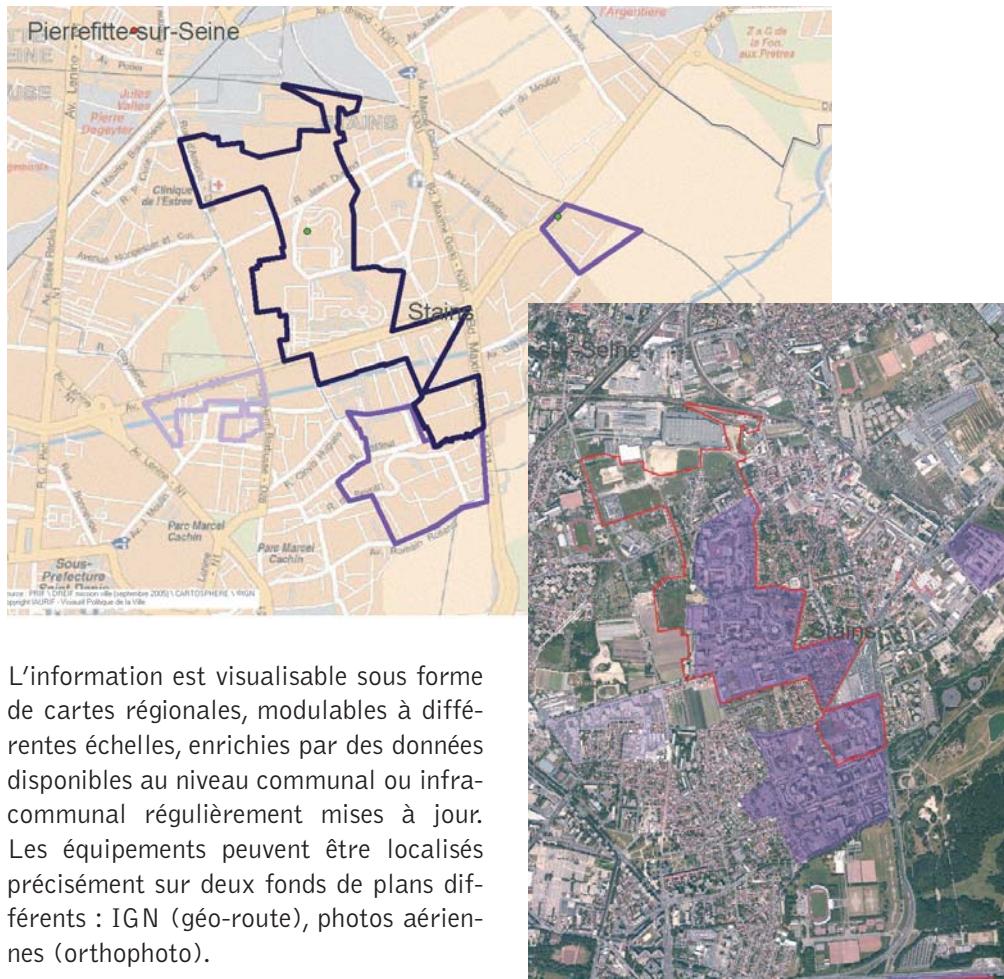
Source : IAURIF : présentation 27/10/2005

Citons par exemple les périmètres des ZUS-ZRU-ZFU, GPV, ORU, GPRU, ZAC, les villes nouvelles, les Plans locaux pour l'insertion et l'emploi, les PLH, les ZEP mais aussi les équipements comme les pépinières d'entreprises, les missions et antennes locales, les lieux d'accueil des personnes en difficulté, les établissements universitaires, etc.



Source : IAURIF : présentation 27/10/2005

- > « Indicateurs » : cartes sur des données d'ordre plus général pouvant aider à réfléchir sur la répartition spatiale adéquate des actions à envisager. Ces cartes regroupent des données statistiques comme le potentiel fiscal, le taux de chômage, le niveau d'éducation, la nationalité, etc.



2.5 – INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- > <http://www.iaurif.org/fr/>
- > <http://www.epareca.org/>
- > <http://observatoire.ism.asso.fr/>

3 – Rencontre au Centre d’Etudes sur les Réseaux, les Transports et l’Urbanisme (CERTU)

Le Certu a été créé en 1994 comme centre de recherches national sur la ville. Il dépend du Ministère de l’Equipement, des Transports et du Logement et il couvre les domaines de recherche suivants :

- > urbanisme et habitat ;
- > mobilité et transports ;
- > espace public, voiries et sécurité ;
- > environnement ;
- > systèmes et technologies pour la ville ;
- > équipements publics, maîtrise d’ouvrage.

Son objectif majeur est la capitalisation et la diffusion des connaissances dans ces domaines.

Il compte 170 employés et il travaille avec de nombreux partenaires.

3.1 – LE PROGRAMME ACTEUR

Le programme ACTEUR – Analyse Concertée des Transformations et des Equilibres Urbains – a été lancé en 1996 en vue d’élaborer des méthodes et des outils permettant de rationaliser l’observation des mutations urbaines. Outre le Certu, il regroupait des professionnels des questions urbaines : des agences d’urbanisme, des centres d’études régionaux et des universités.

Deux approches coexistent en matière de coordination de l’observation urbaine :

- > l’approche bottom-up, qui requiert la bonne volonté des collectivités territoriales en vue d’uniformiser leurs outils d’observation ;
- > l’approche top-down, essentiellement au niveau macroscopique, et qui présente le risque de ne pas coller aux nécessités locales.

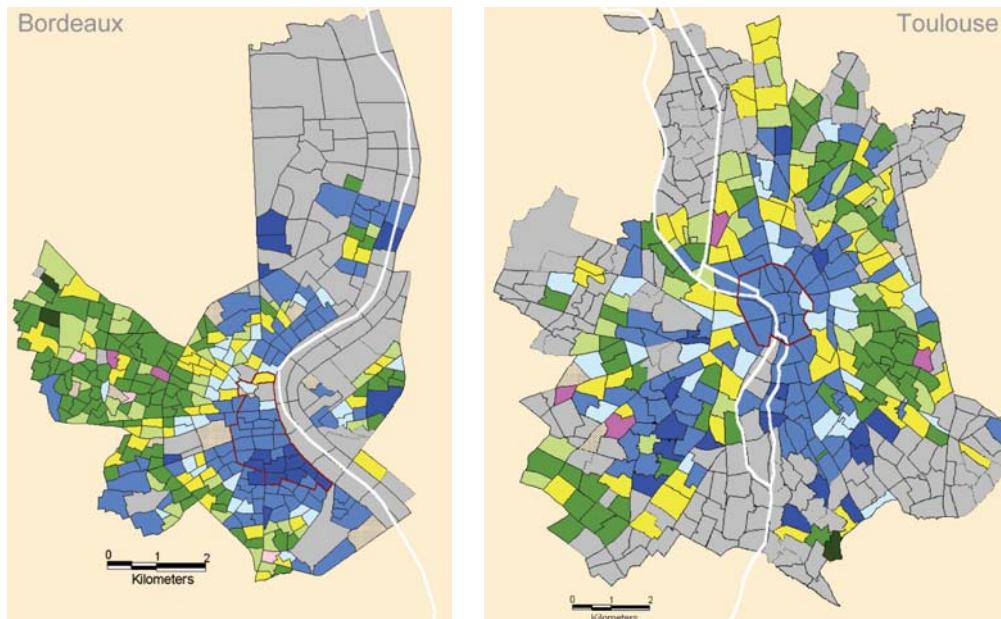
L’approche du programme ACTEUR est essentiellement bottom-up avec comme première phase, la mise en place d’un atelier de questionnement pour identifier les problématiques transversales à traiter. La transversalité de l’approche a été relativement difficile à intégrer pour les acteurs de terrain (agences d’urbanisme, bureaux d’étude), vu qu’elle leur imposait de travailler, de façon synchrone et sur le long terme, sur les mêmes questions, ce qui était difficile à conjuguer avec leur autonomie et leurs priorités de chaque moment.

Les problématiques suivantes ont été retenues :

- > Recomposition de l'occupation du sol ;
- > Cohésion sociale et territoires ;
- > Dynamiques économiques locales et recomposition des territoires ;
- > Nouvelles hiérarchies urbaines ;
- > Urbanisation et environnement ;
- > Transformation des rythmes de vie et nouveaux modes de gestion urbaine.

Approche qualitative niveau quartier

Niveau de diversité des résidences principales selon statut d'occupation et revenus



Locataires à revenus moyens ou élevés*

- Dominante notable
- Spécialisation affirmée

Locataires à bas revenus*

- Dominante notable
- Spécialisation affirmée
- Forte spécialisation

Propriétaires à revenus moyens ou élevés*

- Dominante notable
- Spécialisation affirmée
- Forte spécialisation

Autres zones

- Diversité
- Dominantes multiples
- Données absentes ou non significatives (<50 lgts)

* Les ménages dits à bas revenus sont les ménages dont les revenus corrigés sont inférieurs à 60 % du seuil d'accès aux HLM.

Sources: CERTU: présentation 28/10/2005

Ensuite, une phase opérationnelle de réflexion a eu lieu en vue de définir les indicateurs pour chacune des problématiques identifiées. Cela a impliqué un travail en profondeur avec les différents fournisseurs de données, avec lesquels des conventions ont été signées.

Enfin, des dossiers techniques avec des indicateurs reproductibles ont été produits ; leur mise en oeuvre dépend évidemment de chaque collectivité territoriale.

Le programme ACTEUR a été arrêté par manque de subsides mais toutes les informations restent disponibles sur le site internet du Certu, qui continue à travailler sur l'observation urbaine de manière générale.

En définitive, il est ressorti de ce travail que la coordination d'acteurs aussi divers était trop lourde pour permettre la production de documents uniformes dans des délais raisonnables à l'échelle de la France. Néanmoins, les participants au programme ACTEUR ont apprécié l'apport méthodologique dans l'art de poser et de traiter les questions et ont, dans plusieurs cas, réutilisé ce type d'approche au niveau local, au sein de leur agglomération.

3.2 – TABLEAU DE BORD DES QUARTIERS RHÔNE-ALPES

Ce tableau de bord porte sur 169 quartiers de la Région Rhône-Alpes. Il s'agit des quartiers sociaux en difficulté au sens des critères définis nationalement par la politique de la ville (ZUS,ZRU,ZFU).

Les données sont mises à disposition des acteurs locaux. Elles sont structurées autour des thèmes suivants :

- > population ;
- > logement social ;
- > aides sociales ;
- > scolarité.

Des systèmes d'alerte peuvent être mis en place par exemple sur base de fermeture de compteurs d'électricité, à condition d'avoir établi un partenariat clair avec le gestionnaire du réseau électrique. Ce type d'action a pour but d'obtenir des indicateurs avancés des évolutions, sans attendre la prochaine enquête statistique de population.

3.3 – ANALYSE DE LA QUALITÉ DE VIE À LYON

Le point de départ de cette étude est la définition des critères d'évaluation de la notion de qualité de vie par les habitants, l'objectif étant de replacer le citoyen au cœur du système afin d'en assurer la légitimité.

L'analyse des résultats de l'enquête menée auprès des professionnels et des habitants a mis en avant que la qualité de vie s'articule autour des 3 sphères suivantes :

- > le logement (taille, exposition, isolation sonore) ;
- > le cadre de vie (transports en commun, services, commerces, espaces verts, sécurité, propreté, qualité de l'air, etc.) ;
- > l'environnement social – ambiance de vie (calme, convivialité).

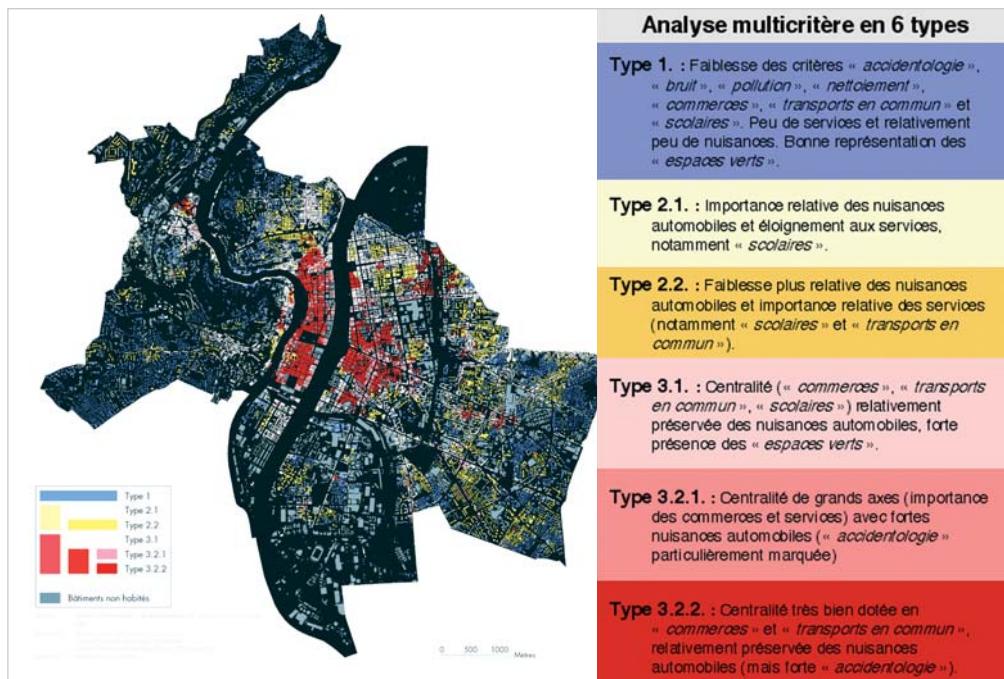
Chacune de ses sphères regroupe un certain nombre de critères permettant de l'évaluer. Ensuite, afin d'objectiver et de représenter cette évaluation de la qualité de vie, un système de référence géographique axé sur le logement est construit: définition d'une unité de voisinage d'un rayon de 300 mètres autour du bâti.

Un diagnostic urbain peut ainsi être réalisé par critère et par sphère permettant de classifier les différents quartiers de l'agglomération lyonnaise en matière de qualité de vie.

A titre d'exemple, citons :

- > la densité des commerces et des services de voisinage ;
- > la diversité des services ;
- > la qualité de l'environnement sonore ;
- > la disponibilité d'équipements scolaires ;
- > l'exposition des écoles à la pollution atmosphérique ;
- > ...

In fine, une typologie multicritère de la qualité de vie sur le territoire lyonnais est dressée (indice composite – 6 types de quartiers).



Sources: Natalia Saulnier, UrbaLyon, présentation 28/10/2005

L'intérêt principal de cette étude réside dans sa démarche, qui fait de la qualité de vie une notion opératoire, sur base des attentes des citoyens. Inconvénient majeur: l'étude est temporellement liée à son époque de réalisation, elle n'a pas été dotée de moyens permettant son actualisation – elle ne permet donc aucun suivi dans le temps.

Par ailleurs, il ressort que le lien entre l'observation urbaine et l'action politique est encore fort tenu en France. Pour que l'observation soit un véritable outil d'aide à la décision, elle doit être connue et appuyée par l'ensemble des politiques.

Par rapport à la Grande-Bretagne, la France est peu avancée en matière d'évaluation des politiques. Les élus considèrent que l'évaluation des politiques a lieu essentiellement à l'occasion des élections.

3.4 – BAROMÈTRE DES QUARTIERS DE GRENOBLE

L'agglomération grenobloise a mis en place un dispositif d'observation urbaine, qui se décline en trois volets complémentaires:

- > une observation statistique générale (mobilité, démographie, social, économique, etc.) pour laquelle des conventions ont été signées avec les différents fournisseurs de données (CAF, INSEE, etc.) afin de permettre un traitement rapide des données ;
- > des observations spécifiques sur une population, un territoire ou un thème particulier ;
- > une observation qualitative, basée sur les dires d'« experts » (que ceux-ci soient des habitants ou des professionnels) et baptisée « le baromètre des quartiers ».

L'objectif du Baromètre des quartiers est double :

- > donner la parole aux « silencieux » ;
- > assurer une évaluation qualitative de la satisfaction globale des habitants par rapport à leur cadre de vie (à ajouter à l'évaluation quantitative des politiques de la ville). Il s'agit de recenser tant les problèmes que les améliorations constatés dans un quartier.

Mise en œuvre

Le Baromètre des quartiers analyse en moyenne 4 quartiers par an, la priorité étant donnée aux quartiers inscrits au contrat de ville. Les quartiers sont sélectionnés sur base des propositions des communes. A titre indicatif, le territoire de l'agglomération grenobloise est divisé en 50 quartiers et 26 communes.

La mise en œuvre s'appuie sur les conseils de quartier existants : un élu est responsable d'un quartier ; le conseil se réunit tous les mois pour discuter des évolutions du quartier et des projets en cours. En général, une centaine de personnes participent aux réunions. L'élu est responsable de relayer les conclusions des discussions auprès des instances locales compétentes et doit en rendre compte au conseil.

La **procédure** s'articule en cinq phases principales :

- > rencontre individuelle avec une quinzaine de personnes (échantillon pris parmi les « silencieux ») pour écouter leurs préoccupations par rapport au quartier (restitution anonyme) ;
- > sur base de la synthèse de ces entretiens (thématiques prioritaires), entretien collectif avec d'autres personnes afin de dégager collectivement les améliorations et les problèmes majeurs du quartier ;
- > synthèse globale transmise au chef de projet (Agglomération grenobloise – La Métro) et à l'élu responsable du quartier. Discussion et validation à l'échelle du quartier ;
- > présentation au Conseil municipal et devant d'autres instances ;
- > rapport annuel « d'ambiance » reprenant l'ensemble des quartiers enquêtés.

Perspectives

- > Mise en place d'un guide méthodologique afin de formaliser et systématiser la démarche.
- > Lancement des entretiens avec les professionnels (2006).
- > Renouvellement de la démarche sur les quartiers enquêtés dans une perspective dynamique.

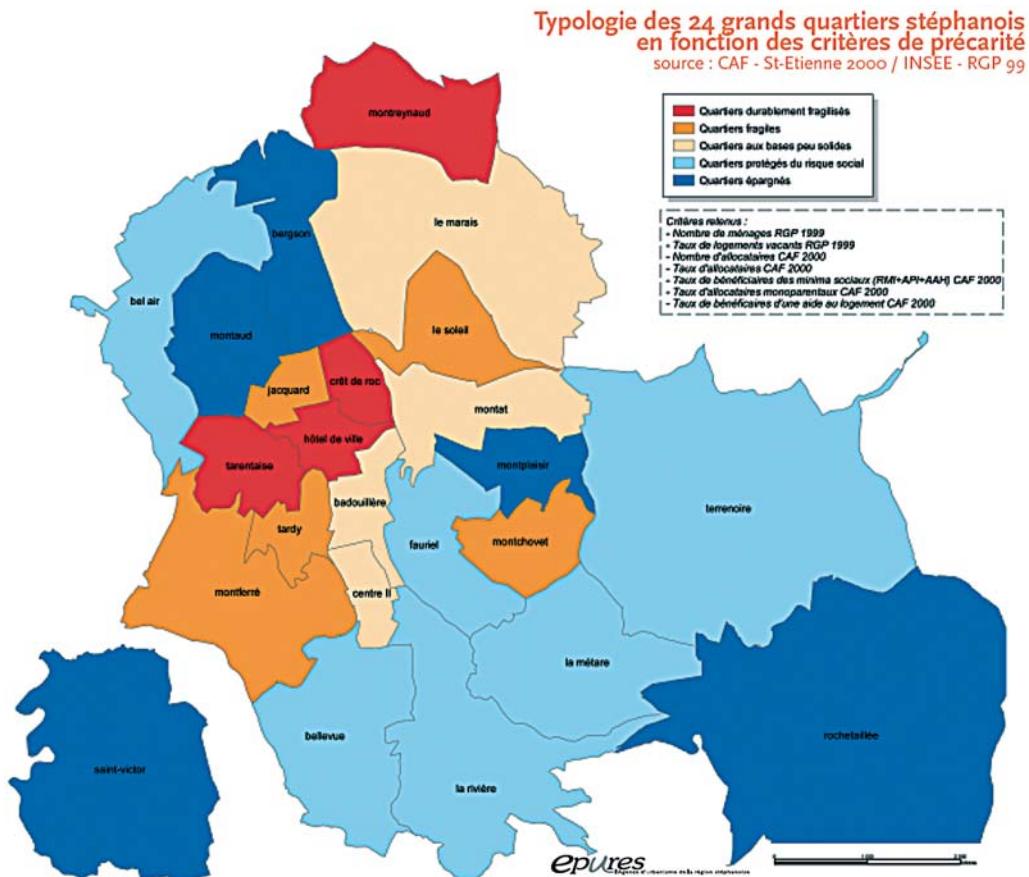


3.5 – DISPOSITIF DE VEILLE DES QUARTIERS STÉPHANOIS

La ville de Saint-Etienne compte 170.000 habitants et la région urbaine, 500.000. Confrontée à un déclin démographique, elle s'est fixé comme objectif politique majeur d'améliorer son attractivité résidentielle. Le dispositif de veille a été lancé dans ce contexte afin de disposer d'une connaissance détaillée du parc résidentiel. Il a les objectifs suivants :

- > de suivre l'évolution de la situation de l'ensemble des quartiers de la ville ;
- > d'anticiper les phénomènes de valorisation / dévalorisation ;
- > de constituer un matériau de connaissances partagées.

Les sources de données sont très variées.





La typologie des quartiers « précarisés » est basée sur les critères suivants :

- > les allocataires sociaux ;
- > le revenu médian et la part du revenu du travail ;
- > la vacance dans le parc locatif social (le parc locatif social représente 28% du parc total).

Le dispositif de veille comprend aussi des données complémentaires sur

- > la mobilité résidentielle ;
- > la sécurité (analysées en collaboration avec la police).

3.6 – INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

- > <http://www.certu.fr>
- > <http://www.certu.fr/acteur/>
- > <http://www.urbalyon.org/accueil01.html>
- > <http://www.aurg.org/>
- > <http://www.epures.com/>
- > <http://www.cr-rhone-alpes.fr/>
- > <http://web.upmf-grenoble.fr/cerat/index.html>
- > <http://www.crdsu.org/>

4 – Visite des quartiers de Vaise et de la Duchère

4.1 – INTRODUCTION

L’agglomération lyonnaise compte une quinzaine de grands projets urbains :
➢ 11 projets de renouvellement urbain, dont le pôle numérique de Vaise ;
➢ 4 grands projets de ville, dont celui de la Duchère.

La France compte actuellement 50 Grands Projets de Ville (GPV), et 4 sur l’agglomération lyonnaise dont le GPV de La Duchère.

Le GPV est un projet global, qui s’inscrit souvent dans les quartiers sociaux en périphérie des grandes villes. Il agit autant sur le volet social que sur le cadre urbain. L’objectif est d’améliorer les conditions de vie des habitants, de transformer l’image du quartier et la perception qu’on peut en avoir ainsi que de donner une meilleure valeur au territoire du projet.

Dans le cadre d’une concertation étroite, il combine des interventions rapides sur l’amélioration de la vie quotidienne et des actions qui s’inscrivent dans la durée. Les GPV sont considérés comme des projets prioritaires ; ils concentrent d’importants moyens financiers et un nombre important de partenaires (l’Etat, la Région, le Département, la Communauté urbaine, la Ville, les bailleurs sociaux, etc.).



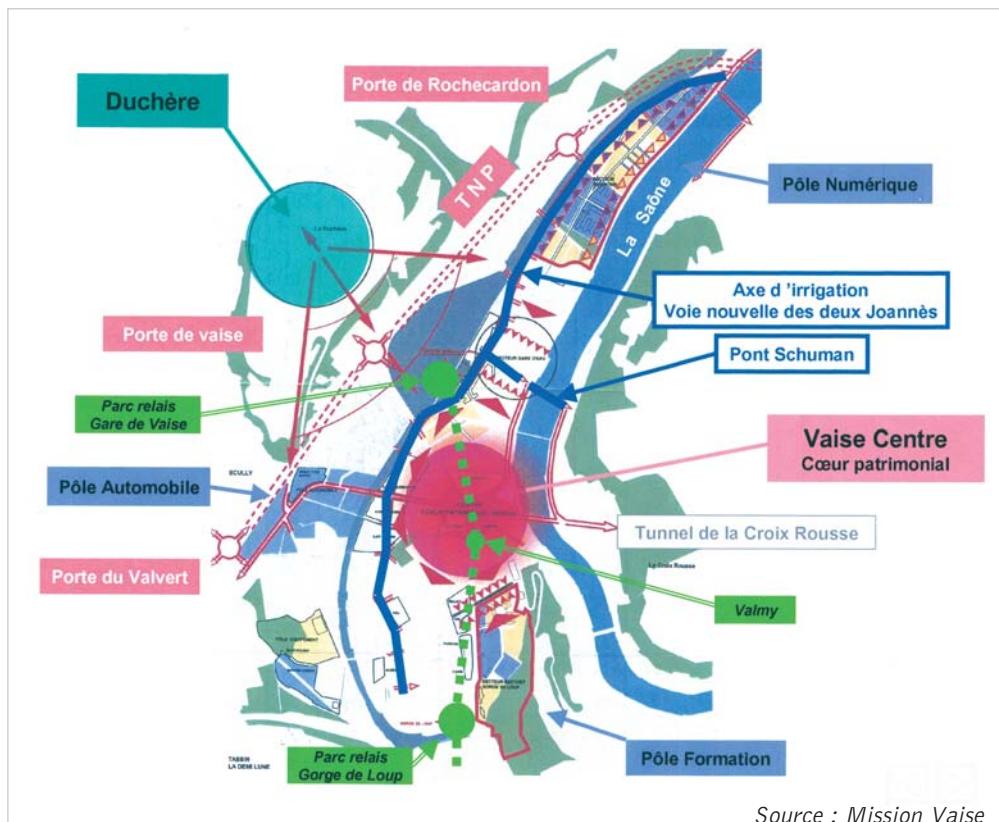
4.2 – VAISE – MISSION TERRITORIALE

Le quartier de Vaise est situé au nord-ouest du centre de Lyon dans le 9^e arrondissement, sur la rive occidentale de la Saône.

Même si l'origine de l'occupation humaine y remonterait à l'époque préhistorique, le quartier connaît son essor avec la révolution industrielle. Son industrialisation se poursuit intensivement au XX^e siècle, jusque dans les années 80. La crise des années 80 va marquer le déclin du quartier : les principales entreprises (Rivoire et Carret, Rhône Poulenc, Rhodiacéta, etc.) ferment, laissant d'immenses friches industrielles.

Pour éviter le squat, les bâtiments industriels sont démolis dès leur fermeture (sauf quelques exceptions pour des raisons patrimoniales). La population fuit le quartier. Seuls les captifs, essentiellement des personnes âgées, y restent.

En 1996, un plan de développement est élaboré afin de donner à Vaise un souffle nouveau. Pour réaliser ce projet, la Ville et la Communauté urbaine de Lyon décident d'implanter une Mission territoriale au sein du quartier (équipe de coordination : 3 personnes).



Source : Mission Vaise

La première phase du plan porte essentiellement sur des investissements publics visant à rendre le quartier plus agréable :

- > prolongation de la ligne de métro D (déjà programmée) ;
- > construction du périphérique nord (déjà programmée) et de deux parc-relais en vue de désengorger le quartier du trafic de transit ;
- > création de nouvelles voiries et d'un pont afin de mieux desservir le quartier ;
- > requalification des espaces publics ;
- > création ou rénovation d'équipements (crèches, écoles, centre social, médiathèque, cinéma, piscine, etc.).

A la suite de ces changements, les responsables de la mission territoriale ont entrepris une démarche pro-active afin d'intéresser les investisseurs privés au quartier. C'est ainsi qu'environ 4.000 logements et 136.000 m² d'activités économiques ont été réalisés (ou sont en cours de réalisation).

Au niveau commercial, le plan prévoit de renforcer le commerce existant, en l'aidant à s'adapter à la mutation du quartier et d'attirer de nouvelles enseignes afin de créer une dynamique profitable à l'ensemble du quartier. Ainsi 'un développeur commercialisateur' a rejoint la Mission Vaise avec comme objectif principal la promotion du commerce. En 1998, l'opération « Vitrines de Vaise » a été lancée. Elle permet aux commerçants et artisans de bénéficier de subventions pour revaloriser leurs vitrines. En 3 ans, 44 commerces ont bénéficié du dispositif.



**Réaménagement
de la Grand rue à Vaise**



Photos :
Mission Vaise



La Grand rue est renforcée dans son rôle d'axe commercial du cœur historique de Vaise. Son réaménagement a été réalisé en partenariat avec l'association des commerçants. Le trafic automobile a été réduit, les trottoirs ont été élargis et un plan lumière a été mis en œuvre afin de favoriser la promenade commerciale le long de l'axe, en le rendant plus convivial et attractif.

Les principaux pôles de développement d'activités sont :

- > le pôle numérique au Nord (ancien quartier de l'industrie), divisés en deux ZAC ;
- > le pôle automobile à l'Ouest ;
- > le pôle Gorge de Loup au Sud, dédié essentiellement à la formation ;
- > Vaise centre, cœur patrimonial et commercial du quartier.

4.3 – LA DUCHÈRE - GRAND PROJET DE VILLE

C'est pour accueillir les nombreux ouvriers affluent dans le quartier de Vaise pour travailler dans les usines que le quartier de la Duchère fut conçu en 1952 sur le modèle de la Cité Radieuse. 5.000 logements furent ainsi construits dans les années 60, essentiellement de type HLM. Le quartier accueille ses premiers habitants en 1963 et en compte 20.000, en 1968. Le taux de locataires sociaux y dépasse les 80%.

Le 8 mars 2001, les représentants de l'Etat, de la Région, du Département, de la Communauté urbaine et de la Ville de Lyon signent le contrat pour le Grand Projet de Ville de La Duchère (ZUS – ZRU) . Une équipe technique de 13 personnes – « GPV La Duchère » - est mise en place et s'implante au coeur du quartier pour y mener à bien ce projet.

Les **axes stratégiques** du GPV sont approuvés en 2002.



1986



1991



Quartier Berthet

Photos :
Grand Lyon

2004



1998



2001



2005

Quartier Industrie

Photos :

1998 et 2001 : Grand Lyon

2005 : Mission Vaise

En bref, les objectifs majeurs sont :

- > La diversification de l'habitat. Démolition et reconstruction de 1.500 logements in situ, essentiellement en accession afin de réduire la part des logements sociaux dans le quartier de 80 à 60%. En parallèle, tous les logements sociaux démolis à La Duchère seront reconstruits sur le territoire de la Ville de Lyon ;
- > La construction d'un véritable centre de quartier : aménagement d'une grande place centrale, autour de laquelle s'articuleront commerces et services ;
- > L'amélioration du cadre de vie des habitants : réhabilitation du bâti et des espaces publics, création d'équipements de proximité, amélioration de la desserte du quartier et des liaisons avec les quartiers avoisinants ;
- > L'inscription de La Duchère dans une dynamique de réussite, en agissant sur la qualité du système éducatif et de l'insertion, en soutenant le dynamisme associatif et en attirant des activités économiques pour assurer la création d'emplois.

Le budget prévisionnel global pour la période de 2002 à 2012 est estimé à 500 millions d'euros, dont 50% seront couverts par le privé et 50% par le public (hors reconstitution du parc HLM).

Les investissements publics sont partagés entre 13 partenaires financiers dont les principaux sont la Ville de Lyon, la Communauté urbaine du Grand Lyon, l'Etat – ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine), le Conseil Général du Rhône, la Région Rhône-Alpes et les organismes HLM (OPAC Grand Lyon, OPAC Rhône, SACVEL).

Phasage

- 2002 Définition des axes stratégiques – installation des bureaux et ouverture d'un espace d'exposition aux habitants.
- 2003 Démolition de la barre 200 et relogement des habitants – lancement du programme socio-économique et de réhabilitation des espaces publics.
- 2004 Plan de sauvegarde de la tour panoramique.
- 2005 Consultation de promoteurs et d'architectes pour la construction de 600 logements sur 8 îlots, poursuite des démolitions et du programme socio-économique.
- 2008 Construction de 1000 logements et d'équipements (bibliothèque, Maison du Rhône, gymnase, halle d'athlétisme, Maison des fêtes, groupes scolaires, ...). Aménagement d'espaces publics (esplanade, place centrale, liaison est-ouest).
- 2012 Fin des travaux.





Photos : Mission Vaise

4.4 – INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- > <http://www.grandlyon.com/index.php?id=997>
- > <http://www.grandlyon.com/la-duchere.33.0.html>
- > <http://www.gpvlyonduchere.org/>

Annexe 1 – Documents annexes

Disponibles sur www.srdu.be

- 1** Loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
- 2** Présentation IAURIF – Enquête nationale des logements
- 3** Présentation IAURIF – Observatoire régional du foncier
- 4** Présentation IAURIF – Tableau de bord des zones franches urbaines
- 5** Présentation IAURIF – Visiaurif Habitat
- 6** Présentation générale du Certu
- 7** Présentation Certu - Programme ACTEUR
- 8** Présentation du Tableau de bord des quartiers Rhône-Alpes
- 9** Présentation URBALYON – Analyse de la qualité de vie à Lyon
- 10** Présentation AURG – Baromètre des quartiers de Grenoble
- 11** Présentation Epures – Observatoire de l'agglomération stéphanoise

Annexe 2 – Glossaire des abréviations et sigles

ACTEUR	Analyse Concertée des Transformations et des Equilibres Urbains
ANPE	Agence Nationale Pour l'Emploi
ANRU	Agence Nationale de Rénovation Urbaine
APUR	Atelier Parisien d'URbanisme
AURG	Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise
CAF	Caisse des Allocations Familiales
CERTU	Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports et l'Urbanisme
CETE	Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement
CRDSU	Centre de Ressources et d'échanges pour le Développement Social & Urbain
DGCL	Direction Générale des Collectivités Locales
DGI	Direction Générale des Impôts
DIV	Délégation Interministérielle à la Ville
DRE	Direction Régionale de l'Equipement
DREIF	Direction Régionale de l'Equipement en Ile-de-France
DRTEFP	Direction Régionale du Travail, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle
EPARECA	Etablissement Public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux
Epures	Agence d'urbanisme de la région stéphanoise
FNAU	Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme
GPV	Grand Projet de Ville

GPRU	Grand Projet de Renouvellement Urbain
IAURIF	Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France
IGN	Institut Géographique National
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
OPAC	Office Public d'Aménagement et de Construction
ORF	Observatoire Régional du Foncier (Ile-de-France)
ORU	Opération de Renouvellement Urbain
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLH	Programme Local d'Habitat
SACVEL	Société Anonyme de Construction de la Ville de Lyon
SAFER	Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
URBALYON	Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise
URSSAF	Union de Recouvrement des cotisations de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZEP	Zone d'Education Prioritaire
ZFU	Zone Franche Urbaine
ZRU	Zone de Redynamisation Urbaine
ZUS	Zone Urbaine Sensible

Annexe 3 – Personnes rencontrées et participants

A. PERSONNES RENCONTRÉES

Séverine ALBE	IAURIF - Chargée d'étude
Jean-Pierre BARREL	AURG
Patrice BERGER	URBALYON – Directeur des activités internationales
François BREGNAC	URBALYON - Directeur Adjoint
Jean-Charles CASTEL	CERTU - Urbanisme-Habitat
Philippe CHOFFEL	DIV - Responsable du Département Observatoire et Prospective
Christine CORBILLÉ	IAURIF - Directeur DDHEGL
Philippe DHENEIN	Région Rhône-Alpes - Directeur Adjoint
Rémi DORMOIS	Epures - Directeur des études
Jean-Paul DUMONTIER	CERTU - Directeur adjoint
Emmanuel DUPONT	DIV - Observatoire national des ZUS
Marc ELLENBERG	CERTU - Directeur adjoint
Mariette FAGOT	IAURIF - Chargée d'étude
Madina FASSASI	CERTU - Relations internationales
Amélie FILLASTRE	IAURIF - Chargée d'étude
Cyril GABION	Epures
Monique GADAIS	CERTU - Urbanisme-Habitat
Jérôme GRANGE	AURG - Directeur
Jean-François GUET	CERTU - Urbanisme-Habitat
Christian MAISONNIER	DRE - Directeur Adjoint
Olivier MANDON	IAURIF - Chargé d'étude
Jean-Pierre MARTIN-NARBONNET	Grand Lyon, Mission Vaise
Lucile METTETALE	IAURIF - Chargée d'étude
Marie-Noelle MILLE	CERTU - Urbanisme-Habitat
Sylvie PELLIER	Grand Lyon, Mission Vaise
Michel PROST	DRE - Chef du Service Habitat
Robert RAYNARD	Ministère de l'Economie - INSEE Rhône-Alpes
Sandra ROGIER	APUR
Natalia SAULNIER	URBALYON

B. PARTICIPANTS AU VOYAGE D'ÉTUDES

Béatrice BAUGNIET	Cabinet de la Secrétaire d'Etat Françoise Dupuis Administrateur Srdu
Noémie BEYS	MRBC – AATL, Direction de la Rénovation urbaine
Michel BRETON	Srdu – Chargé de mission
Patrick CRAHAY	MRBC – AATL, Direction de la Rénovation urbaine
Thomas de BÉTHUNE	Cabinet du Ministre-Président Charles Picqué
Noémie FELD	Cabinet du Ministre fédéral Christian Dupont
Line JUSSIANT	Srdu – Chargée de mission
Pascale LAMBIN	SPF Intégration sociale Politique des grandes villes
Luc MAUFROY	Srdu - Directeur
Julien MEGANCK	Afgevaardigde beheerder GOMB, Bestuurder Gssso
Frédéric RAYNAUD	Cabinet du Ministre-Président Charles Picqué, Président Srdu
Walter SALENDER	Kabinet van Minister Pascal Smet
François TIMMERMANS	MRBC – AATL, Direction de l'Urbanisme
Geert VANDENABEELE	Kabinet van Staatssecretaris Brigitte Grouwels
Lisa VAN HECKE	Vlaamse Gemeenschapscommissie