

L'attractivité résidentielle des quartiers en renouvellement urbain pour les salarié-es du secteur privé

Les cas de Bel-Air Coty à Dieppe (76), et de Saint-Leu et Langevin à Villetaneuse (93)

ActionLogement 

L'apes 
au service de la cohésion sociale
Groupe ActionLogement

INTRODUCTION

En 2022-2023, Action Logement Services et l'Apes commandent une étude au master Habitat et Renouvellement Urbain, sur l'attractivité résidentielle de quartiers bénéficiant du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) à Dieppe et Villetaneuse.

Le NPNRU, lancé en 2014, concerne des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), caractérisés par une forte proportion d'habitant-es des classes populaires, et par un bâti dégradé. Le programme vise à transformer les quartiers au plan urbain, pour l'amélioration de leur attractivité. c'est-à-dire leur capacité à attirer et à maintenir des populations ainsi que des activités. Nos travaux portent plus précisément sur l'attractivité résidentielle, soit la capacité à attirer de nouveaux-elles habitant-es et à les maintenir dans leurs logements situés dans les quartiers concernés. Pour présenter une attractivité résidentielle, les QPV, une fois renouvelés, doivent répondre aux aspirations et/ou aux besoins des individus en matière de logement. Afin de traiter pleinement le sujet, nous avons cherché à comprendre les aspirations des personnes résidant déjà dans les quartiers, mais aussi des salarié-es n'y habitant pas mais étant potentiellement en mesure de s'y installer. Ce public spécifique a fait l'objet d'une attention particulière en réponse à la vocation d'Action Logement : le logement des travailleur-euses du secteur privé non-agricole.

Nous avons cherché à comprendre dans quelle mesure les quartiers étudiés répondaient à cette demande en logement, et comment ils s'inscrivaient dans les parcours résidentiels des salarié-es exerçant leur activité au sein du territoire.

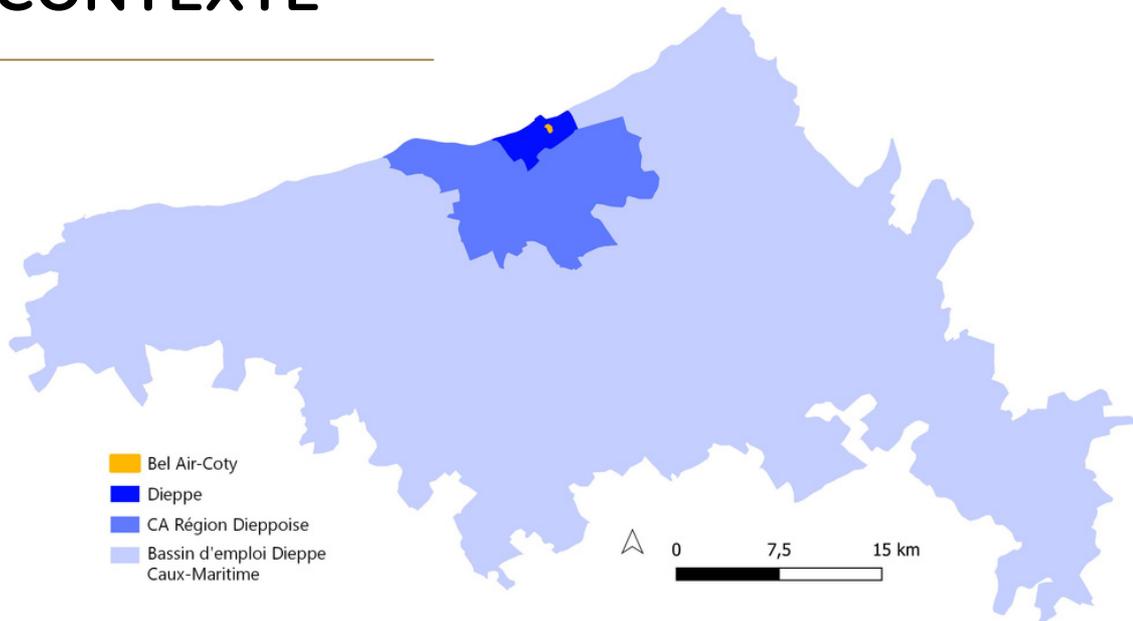
METHODOLOGIE

Pour les deux territoires, nous avons d'abord réalisé un diagnostic à partir de données statistiques et de documents-cadres. Durant deux semaines de travail intensif de terrain, le travail s'est poursuivi au travers d'entretiens avec des acteurs institutionnels tels que les bailleurs sociaux, les services communaux et intercommunaux, Action Logement, des syndicats et des agences immobilières (39 entretiens semi-directifs réalisés au total).

Pour recueillir la parole habitante, des groupes d'étudiant-es ont diffusé un questionnaire portant sur la qualité de vie dans les quartiers étudiés, en arpentant les rues et en faisant du porte-à-porte dans les immeubles. Le même questionnaire a été adapté pour les salarié-es non-habitant-es de ces quartiers, afin de connaître leurs avis, parcours et aspirations résidentielles. À Dieppe, l'enquête a été réalisée dans les grandes zones d'emploi autour de la ville-centre, notamment d'activité commerciale. À Villetaneuse, alors que le bassin d'emploi n'était pas clairement identifiable et que les trajets domicile-travail sont plus longs, nous avons réalisé nos enquêtes aux arrêts de transports en commun, et dans des zones d'emplois à proximité des quartiers étudiés.

Ainsi, nous avons récolté 130 réponses à Dieppe et 280 à Villetaneuse. À cela s'ajoutent 20 entretiens qualitatifs approfondis avec des salarié-es volontaires.

LE CONTEXTE



La commande

- À Dieppe, l'objet de l'étude était d'appréhender l'attractivité du quartier NPNRU de Bel-Air Coty pour les habitant-es et salarié-es des entreprises du bassin d'emploi dieppois. Il s'agissait d'étudier le rôle d'Action Logement au sein du NPNRU pour réfléchir à une adaptation de la communication de l'organisme aux besoins et profils des salarié-es.
- Bel-Air Coty, l'un des trois QPV de Dieppe, a bénéficié du PNRU entre 2009 et 2014. A la suite du changement de zonage de la géographie prioritaire locale, le NPNRU doit désormais poursuivre les améliorations résultant du premier programme dans les zones du quartier qui n'en ont pas bénéficié.

Problématique et questionnements

- Comment les deux programmes de RU mis en œuvre dans le quartier le modifient-ils, aux yeux des habitant-es mais aussi des salarié-es qui n'y résident pas ?
- Quels facteurs de "mobilités résidentielles" existent dans le quartier ?
- Le quartier correspond-il aux aspirations résidentielles de salarié-es du bassin d'emploi ? Ces aspirations résidentielles désignent ici des situations idéales en termes de logement, de localisation, basées sur les besoins, mais également sur les envies, désirs et préférences des ménages ou des personnes

Organisation : trois groupes de travail

- Diagnostic territorial : mise en lumière des enjeux actuels du territoire
- Habitant-es du quartier Bel-Air Coty : étude du vécu, des aspirations résidentielles et des représentations des habitant-es a sujet de leur quartier
- Salarié-es du bassin d'emploi : étude des parcours résidentiels des salarié-es du bassin d'emploi

Dieppe et son bassin d'emploi

- Intercommunalité : CA Dieppe Maritime
- Département : Seine-Maritime
- Région : Normandie
- Population : 28 241 habitant-es
- Variation annuelle moyenne de la population : -1,1%
- 69% de personnes actives
- 16,5% de chômeurs-euses
- Revenu fiscal médian en 2017 par unité de consommation : 18 420 €/an

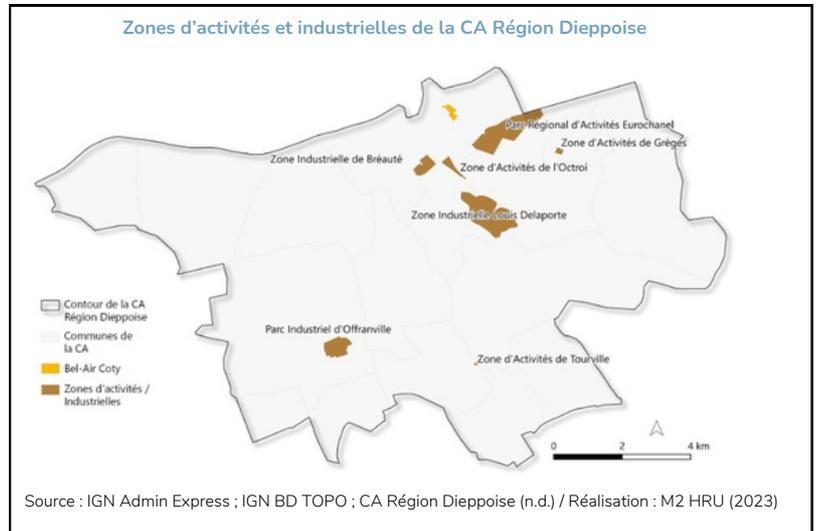
Sources : Insee 2019

1) Des enjeux renouvelés pour le quartier Bel-Air Coty

Objectifs

- Comprendre le territoire et les dynamiques dans lesquelles s'inscrit le quartier Bel-Air Coty
- Réaliser un diagnostic socio-territorial multiscale (bassin d'emploi Dieppe Caux-Maritime, CA Dieppe Maritime, Ville de Dieppe et quartier Bel-Air Coty)

- Le marché immobilier dieppois est progressivement mis en tension, notamment à la suite de la crise sanitaire. Celle-ci et ses conséquences pourraient exercer une pression nouvelle sur le parc de logement locatif social. Dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier et du foncier, l'offre de logements du quartier Bel-Air Coty pourrait incarner une solution plus ou moins temporaire pour certains ménages en attente d'accès à la propriété.



- Un marché de l'emploi dynamique : présence de nombreuses entreprises et des projets en cours qui doivent aboutir à la création d'emplois sur le territoire. En conséquence, l'arrivée de nouveaux-elles salarié-es pourrait accroître la tension actuelle du marché immobilier.
- Les projets de renouvellement urbain issus du PNRU ont globalement amélioré le cadre de vie des habitant-es et leur satisfaction vis-à-vis de leur quartier. Néanmoins, des représentations négatives et stigmatisantes de celui-ci persistent pour les non-résident-es.



2) L'attractivité du quartier Bel-Air Coty au travers des parcours résidentiels et des représentations des habitant-es

L'analyse conduite dans le cadre de l'étude nous a permis de constituer différents profils de ménages et de trajectoires résidentielles permettant de préciser les tenants et aboutissants de l'attractivité du quartier Bel-Air Coty.

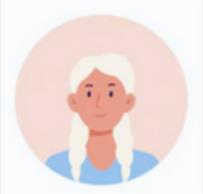
Des ménages satisfaits de leurs logements qui souhaitent rester dans le quartier.

« On est Neuvillais avant d'être Dieppois. »
(Enquête n°9, 50 ans, restaurateur)

« C'est Neuville ce quartier, notre ville. »
(Enquêtée n°13, 74 ans, retraitée)

PROFIL TYPE

DES NEUVILLAIS-ES ATTACHÉS À LEUR QUARTIER



Profil socio-démographique

- Homme/Femme
- + de 45 ans, majorité de retraité-es
- Originaire de la ville de Neuville

PROFIL TYPE

DES MÉNAGES EN MOBILITÉ SOCIALE



Profil socio-démographique

- Homme/Femme
- 30-60 ans
- Actif-ve ou jeune retraité-e
- Situation financière stable

Une arrivée dans le quartier plutôt liée aux éléments relatifs aux parcours de vie personnels. Des travaux mentionnés comme facteurs positifs de maintien dans le quartier et le logement

« J'ai divorcé donc j'ai dû quitter mon ancien logement et je suis arrivée ici. On a dû vendre la maison. »
(Enquêtée n°24, 54 ans, active)

« Ma maison était vieille, je pouvais plus payer les travaux, je devais déménager. »
(Enquêtée n°43, 75 ans, retraitée)

Bel-Air - Coty

ZOOM SUR UN PROFIL TYPE DES MÉNAGES EN MOBILITÉ SOCIALE

DES FAMILLES MONOPARENTALES



Profil socio-démographique

- Femmes entre 25 et 45 ans
- Avec un ou plusieurs enfants
- Faibles ressources souvent accompagnées par des dispositifs d'aide.

« C'est mon premier appartement, j'avais hâte d'en avoir un »
(Enquêtée n°35, active)

PROFIL TYPE

DE JEUNES PRIMO-ARRIVANTS



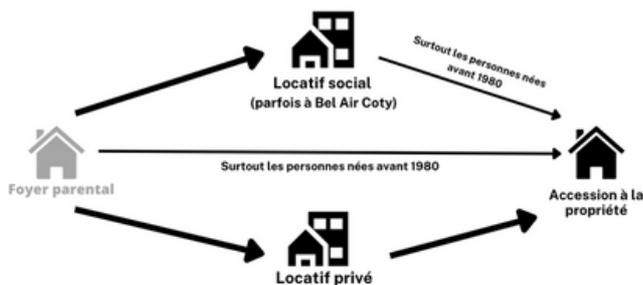
Profil socio-démographique

- Homme/Femme
- 20-40 ans
- Jeunes actif-ves

Un quartier qui semble attractif pour les ménages salariés en situation de décohabitation, de déclassement, ou à la recherche d'un tremplin vers l'accession à la propriété ou simplement à la stabilité résidentielle

3) Bel-Air Coty, un quartier d'habitat collectif éloigné des aspirations résidentielles d'accession en maison individuelle formulées par les salarié-es du bassin d'emploi

Divers parcours vers l'idéal de l'accession à une maison individuelle

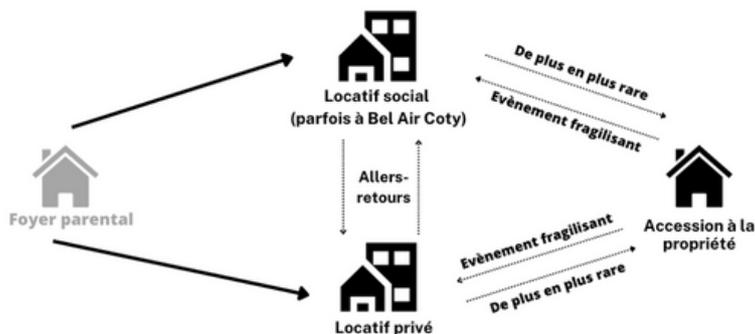


Le quartier propose des aménités qui ne s'inscrivent pas dans les trajectoires résidentielles souhaitées par une grande partie des personnes interrogées.

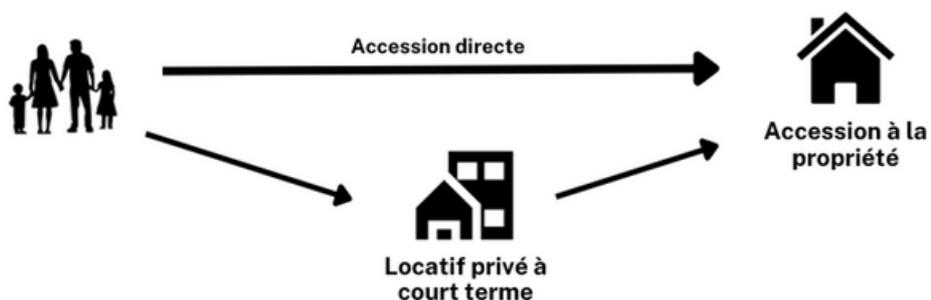
Une trajectoire qui fait consensus : l'acquisition d'une maison individuelle en périphérie de la ville

Un quartier qui fait alors office de "filet de sécurité" ou de "tremplin" avant l'accession

Des parcours discontinus dans lesquels Bel-Air Coty trouve sa place



Des parcours directs vers l'accession pour certain-es arrivant-es



CONCLUSION

- Le territoire dieppois est engagé dans l'amélioration de l'habitat et dans la facilitation de l'accès au logement pour toutes et tous. Les programmes de rénovation urbaine en témoignent autant que la qualité de la relation partenariale qui rassemble ville, agglomération, bailleurs sociaux et tissu associatif du territoire.
- Que ce soit pour l'ANRU 1 ou l'ANRU 2, les travaux à l'œuvre dans le quartier de Bel-Air Coty sont très bien accueillis par les habitant-es du quartier. Si l'amélioration du cadre de vie consécutif aux travaux peut expliquer l'envie des habitant-es de se maintenir sur place, c'est d'abord les parcours de vie personnels qui aboutissent à la décision de s'installer dans le quartier.
- Pour les salarié-es du bassin d'emploi, les avantages et aménités offerts par le quartier pèsent peu dans la balance face au souhait de l'accession à la propriété dans une maison individuelle à l'écart des centralités urbaines.

Préconisations

Enjeu 1 : Pour développer l'attractivité du quartier, adapter la communication d'Action Logement envers les publics ciblés, les actions engagées, les canaux employés

Préconisation n°1 : Déjouer les représentations persistantes dans les projections ou imaginaires des habitant-es.

Préconisation n°2 : Pour les salarié-es, renouveler les canaux employés et faciliter l'accès à l'information sur le logement social.

Enjeu 2 : Pour maintenir les jeunes ménages salariés sur le quartier et en attirer de nouveaux, garantir une offre de logements et de services répondant à leurs aspirations

Préconisation n°1 : Proposer de nouveaux types de logements, dans des formes urbaines renouvelées, pour satisfaire la demande des jeunes salarié-es.

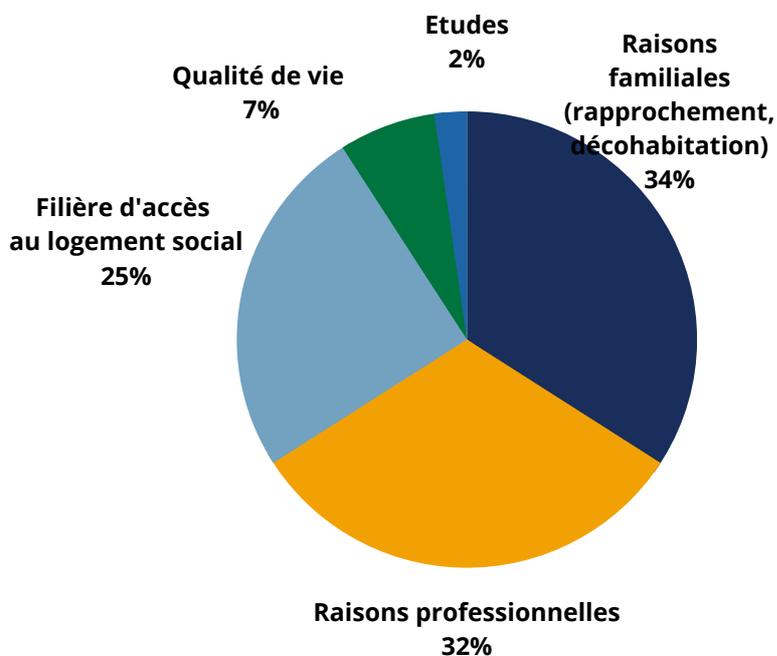
Préconisation n°2 : Accompagner le développement du quartier comme "nouvelle centralité urbaine" pour les habitant-es du territoire.

2) Les parcours résidentiels des personnes interrogées : la place de Villetaneuse et des quartiers Saint-Leu & Langevin dans leurs aspirations

L'offre de logements abordables à Saint-Leu et Langevin : entre opportunité et risque de captivité

- Dans un contexte de marché très tendu du logement social francilien, les quartiers Saint-Leu et Langevin représentent une forte opportunité de se loger pour des ménages modestes.
- L'emménagement à Villetaneuse a en majorité eu lieu pour des raisons familiales et professionnelles et pour l'attribution d'un logement social dans le quartier.
- Une forme de contrainte qui se traduit après quelques années dans les quartiers par une volonté de déménager, pour 66% des habitant-es de Saint-Leu et Langevin, dont la moitié en raison d'une mauvaise qualité du logement ou du cadre de vie.
- Cela traduit une certaine captivité des ménages, à la fois du parc social et des deux quartiers, pensés à l'origine comme des solutions de court terme. Sans les ressources nécessaires pour accéder à la propriété, et au vu des faibles possibilités de mutation au sein du parc social, les ménages sont contraints de demeurer à Saint-Leu et Langevin.

Réponses à la question "Si vous n'êtes pas originaire de Villetaneuse, pour quelles raisons y avez-vous emménagé ?"



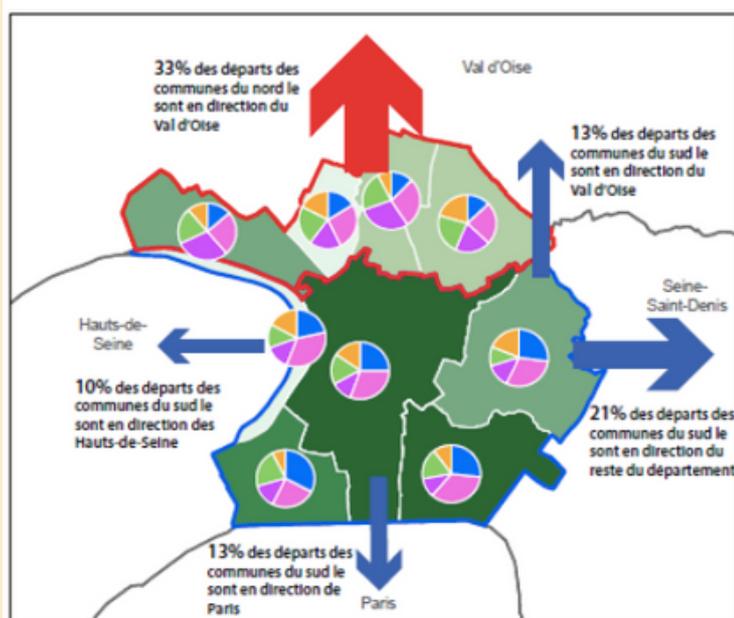
Source : Enquête par questionnaire, habitant-es de Villetaneuse // M2 HRU (2023)

Un territoire et des quartiers qui pourraient servir de tremplin dans certains parcours résidentiels

- Au contraire des quartiers Saint-Leu et Langevin, le territoire de Plaine Commune est animé par des dynamiques de tremplin dans les parcours résidentiels qui pourraient s'appliquer à Saint-Leu et Langevin.
- 43% des répondant-es habitant dans les quartiers Saint-Leu et Langevin ont signalé un désir d'accéder à la propriété avec l'achat d'un pavillon dans les prochaines années.
- Pourtant, ces quartiers proposent une offre centrée sur le logement social, peu en accord avec leurs aspirations.
- À défaut de répondre à ces aspirations résidentielles, les quartiers pourraient s'insérer comme une étape dans les parcours résidentiels des salarié-es, et notamment les jeunes, en tirant avantage de leur offre en locatif social, à condition que le parc soit plus attractif et flexible. Cela nécessiterait également d'adapter les typologies proposées, en offrant davantage de petites surfaces.

Mobilités résidentielles

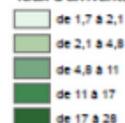
(sans migrations internes à Plaine Commune)



Provenance des arrivants entre 2012 et 2014



Taux d'arrivants entre 2012 et 2014



Prise en compte de la triblité des flux

Cartographie : Délégation à la Stratégie Territoriale, Emmanuel Encinas, novembre 2017

Source : INSEE RP2014

Source : Rapport de présentation, PLUi de Plaine Commune, 2020

3) Valoriser la qualité de vie interne aux quartiers par l'étude des leviers et freins d'attractivité identifiés à partir des représentations sociales des habitant-es

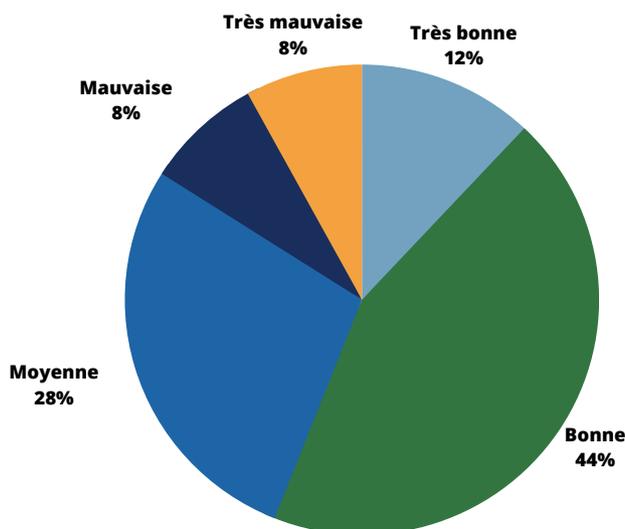
L'attractivité des quartiers selon les personnes qui n'y résident pas : une représentation qui pâtit des images négatives associées à la Seine-Saint-Denis

- 73% des enquêté-es ne vivant pas dans les quartiers Saint-Leu et Langevin n'envisagent pas d'y emménager. Cela est corrélé à une perception négative des quartiers, s'expliquant par deux représentations sociales.
- Tout d'abord, l'association faite entre la forme urbaine et l'insécurité dans ces quartiers, dont l'architecture est associée à des images et a priori négatifs. Ensuite, l'image négative associée au département de la Seine-Saint-Denis, perçue comme un territoire connaissant une délinquance importante.
- Les quartiers Saint-Leu et Langevin ne sont pas perçus comme un potentiel lieu d'emménagement par la majorité des salarié-es interrogé-es car ils ne correspondent pas aux trajectoires de vie et résidentielles souhaitées par ces dernier-ères. Cependant, 22,8% des répondant-es conçoivent l'emménagement dans ces quartiers comme une possibilité.

Des quartiers dont les nuisances perçues, le manque d'infrastructures et la forte détérioration des logements dégradent le bien-être ressenti par ses habitant-es

- Les habitant-es interrogé-es ont évoqué un manque d'équipement en termes d'aménagements scolaires et en espaces de sociabilité.
- L'occupation des halls, liée à un manque d'espaces pour les jeunes, génère pour les habitant-es des nuisances sonores.
- La revalorisation des réseaux d'équipements publics proposée par le programme NPNRU semble adaptée aux perceptions des habitant-es et pertinente. Elle peut cependant sembler insuffisante.
- 16% des habitant-es interrogé-es ont déploré la forte dégradation des logements. Cette dernière semble alors être à l'origine d'un sentiment de mal-être et de lassitude dans les quartiers.
- Malgré des travaux annonciateurs d'un changement attendu, les habitant-es semblent pourtant peu réceptifs à ce NPNRU, en raison d'une attente trop longue et d'une méconnaissance du contenu du projet.

Réponses à la question "Globalement, quelle est la qualité de vie dans votre quartier ?" (64 réponses recueillies)



Source : Enquête par questionnaire, habitant-es de Villetaneuse // M2 HRU (2023)

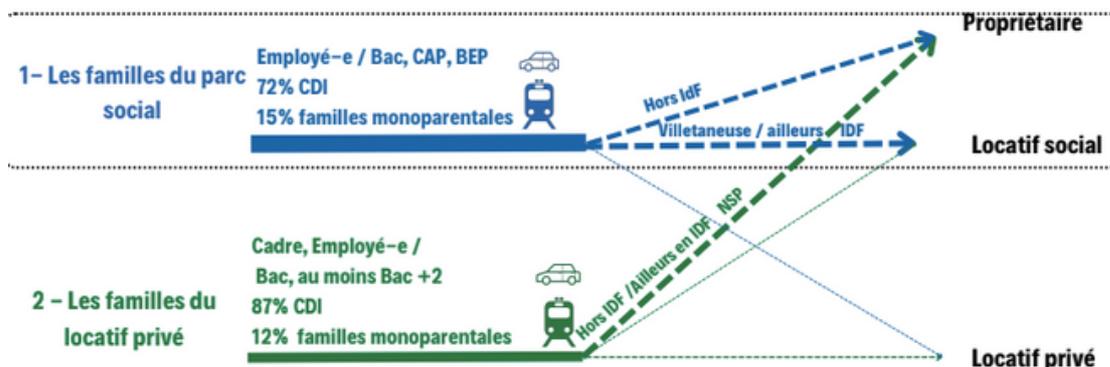
Des leviers notables à l'attractivité des quartiers Saint-Leu et Langevin : offre de commerces, transports et solidarité

- Malgré l'état de dégradation des logements et l'inadéquation des équipements publics et scolaires, la qualité de vie dans les quartiers est globalement appréciée. 56% des habitant-es la qualifient de bonne à très bonne.
- L'offre commerciale est mise en avant par les habitant-es à 32%. Développer une offre commerciale de proximité pourrait participer encore davantage à l'attractivité de Saint-Leu et Langevin.
- La dimension de la solidarité est évoquée comme un élément positif des quartiers, entendue comme une source d'entraide et un sentiment d'appartenance.

4) La position des quartiers Saint-Leu et Langevin dans les aspirations résidentielles des familles, jeunes actif-ves et étudiant-es

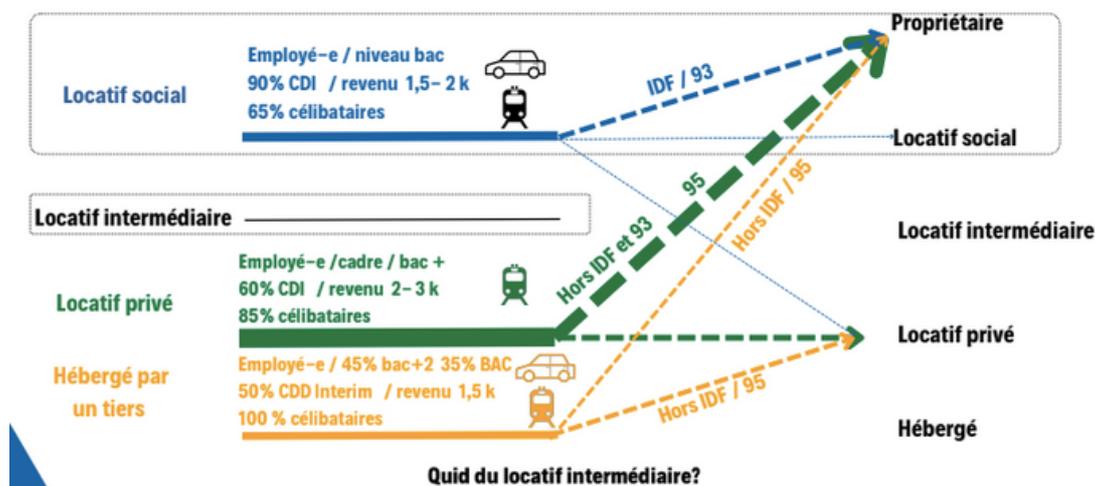
L'offre promue avec le NPNRU Saint-Leu et Langevin répond potentiellement à la demande des familles du parc locatif social de Seine-Saint-Denis à travers l'offre en accession et l'offre sociale.

- Les familles du parc social, une forme de captivité
- Les familles du locatif privé, une aspiration vers la propriété hors IDF

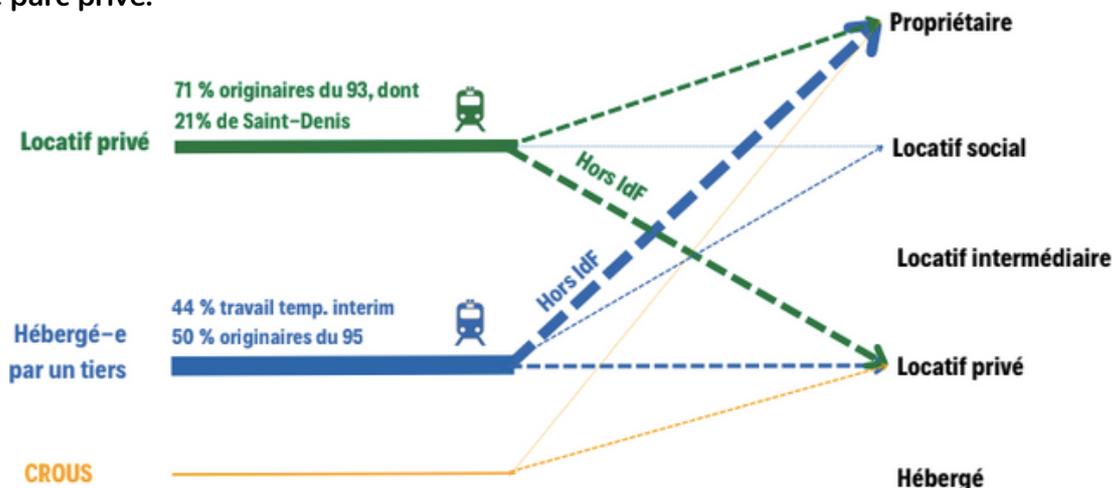


Les jeunes actif-ves du parc social, un public cible du NPNRU Saint-Leu et Langevin, en vue d'un parcours résidentiel ascendant.

- Les jeunes actifs du locatif privé : la mobilité professionnelle face à l'immobilité du parc social
- Les jeunes actifs du locatif social : le souhait d'un parcours résidentiel ascendant en IDF



Des étudiant-es qui se projettent surtout hors de l'Ile-de-France et notamment dans le parc privé.



Préconisations

Enjeu 1 : Améliorer la qualité de vie dans les quartiers pris dans des cycles de paupérisation et de dégradation

Préconisation n°1 : Prévenir le risque de déséquilibre entre Saint-Leu et Langevin dans les prochaines années.

Préconisation n°2 : Appréhender l'attractivité des quartiers Saint-Leu et Langevin dans leur globalité : prévenir le risque de dégradation des copropriétés.

Préconisation n°3 : De l'intervention "bâtie" à l'amélioration de "l'habiter" : intégrer les impensés du renouvellement urbain.

Enjeu 2 : Développer des produits logements qui correspondent à la demande de flexibilité et de rapidité d'attribution pour le locatif, à une demande d'accession bon marché, et à une autre demande spécifique pour les étudiant-es

Préconisation n°4 : L'intermédiaire comme une solution de logement flexible au loyer modéré.

Préconisation n°5 : Développer l'accession sociale à la propriété.

Préconisation n°6 : Renforcer l'offre de logements abordables pour les étudiant-es.

Enjeu 3 : Améliorer la qualité de vie en phase chantier et sur le long terme

Préconisation n°7 : Réaliser des travaux d'attente et impliquer les habitant-es dans les transformations de leur quartier et de leur logement.

Préconisation n°8 : Mettre en place des actions de GUSP de gestion de l'attente et renforcer la communication autour du projet de renouvellement urbain.

Préconisation n°9 : Améliorer la qualité de vie des habitant-es des quartiers en renforçant la vie associative sur site.

CONCLUSION

- Le NPNRU des quartiers Saint-Leu et Langevin, entrés dans un cycle de paupérisation et à l'écart des dynamiques résidentielles de la Seine-Saint-Denis, a pour objectif de les rendre attractifs, de les redynamiser et d'améliorer la qualité de vie.
- Les habitant-es, dont l'emménagement s'est fait parfois de manière relativement peu choisie, demeurent captif-ves des quartiers. Le parc de logement est en inadéquation avec les aspirations résidentielles des salarié-es de la Seine-Saint-Denis.
- Malgré une qualité de vie perçue comme agréable pour les habitant-es, les quartiers souffrent d'une image négative pour les salarié-es du territoire.
- Afin de retrouver leur attractivité, les quartiers requalifiés pourraient assurer un rôle de tremplin pour de jeunes actif-ves, en adaptant leur offre de logements.



SYNTHÈSE ET COMPARAISON DES DEUX COMMUNES

DIEPPE

Située en Seine-Maritime, il s'agit d'une ville moyenne de 30 000 habitants avec une municipalité PCF. Dieppe représente le centre de l'aire urbaine. Elle concentre de nombreux emplois mais voit malgré tout son dynamisme démographique diminuer d'année en année. Les quartiers étudiés sont d'anciens quartiers défavorisés victimes d'une image négative.

La création d'un EPR a conduit la municipalité à devoir loger de nombreux futur-es travailleur-ses. Le but de notre enquête est alors de comprendre comment les quartiers Bel Air et Coty peuvent s'inscrire dans le parcours résidentiel de ces nouveaux-elles arrivant-es, et au-delà comment peuvent-ils se révéler attractifs dans la mesure où ils ont été rénovés récemment.

Un diagnostic préalable a été établi, puis nous avons réalisé des questionnaires pour obtenir des données quantitatives. 198 questionnaires ont été complétés (dont une grande partie dans les secteurs d'emplois). Ce dernier a été distribué dans de nombreux points clés de Dieppe (centres commerciaux, marchés alimentaires) 5 entretiens qualitatifs ont également été réalisés.

Les travaux de rénovation dans les quartiers de Bel Air et Coty ont été très bien accueillis par les habitant-es avec une image des quartiers qui commence à s'améliorer malgré un lourd passé stigmatisant ces derniers aux yeux des Dieppois-es. Certain-es habitant-es souhaitent même rester dans le quartier.

La volonté des Dieppois-es d'accéder à la propriété et plus particulièrement au pavillon donne au quartier un statut de lieu de transit entre l'arrivée à Dieppe et l'installation de manière pérenne représentée par l'achat d'un pavillon à l'extérieur des quartiers étudiés.

VILLETANEUSE

Située en Seine Saint Denis, département le plus pauvre d'Île-de-France, Villetaneuse représente une « ville dortoir » pour des travailleur-ses francilien-nes. Elle s'inscrit dans une région singulière aussi bien par sa grande offre de transports en communs que par son dynamisme économique.

Dans un contexte de pression immobilière (achat, location privée, social...), notre objectif est d'analyser les conséquences du NPNRU lancé en 2014. L'IDF ne possède pas de bassin d'emploi clairement identifié (excepté peut-être la Défense où une grande majorité de cadres supérieurs et peu d'autres CSP travaillent).

Dans une démarche similaire à celle réalisée à Dieppe, 280 réponses à un questionnaire et 20 entretiens qualitatifs approfondis ont été effectués. Le questionnaire a été distribué à l'intérieur même de Villetaneuse, dans des bassins d'emplois proches de la commune (Saint-Denis, Carrefour Pleyel).

Une grande majorité des interrogé-es habitent le quartier en partie pour des raisons familiales et/ou professionnelles. La bonne desserte du quartier est un atout non négligeable. Nous pouvons ajouter à cela une offre de biens et services relativement développée à proximité du quartier (centre commercial).

La demande de logement est en inadéquation avec l'offre actuelle. Il en ressort de plus que le temps d'attente est long pour obtenir un logement social (comme dans toute l'IDF). Le territoire n'est pas attractif pour les programmes immobiliers neufs.

**Deux territoires
diamétralement
opposés**

**Contexte et
objet de la
commande**

**Méthodologie
appliquée**

**Une rénovation
favorisant
l'attractivité**

**Limites pour
développer
l'attractivité
résidentielle**