

# Étude des ressorts de l'attractivité présente et future de deux quartiers NPNRU -

Rapport final de l'atelier M2 AUDE-EP  
(Alternatives Urbaines, Démarches Expérimentales et Espaces Publics)

Avril 2023



Natacha BOU AKL - Mila DARTIGE - Samuel DEVALCOURT - Alice ERIKSON - Judith GRANIER - Ouïam KOTBI - Juliette WEBER.

Travail encadré par Camille GARDESSE et Gwendal SIMON, MCF Ecole d'Urbanisme de Paris.

## Résumé de la commande

L'étude porte ainsi sur les quartiers de *Saint-Leu et Langevin* à Villetaneuse et *Bel Air et Coty* à Dieppe. Cette commande émane de **l'Apes**, souhaitant affiner ses connaissances sur les dynamiques sociales et d'usages à prendre en compte dans le cadre des stratégies de développement du groupe.

Dans le cadre d'une commande du groupe **Action Logement**, nous avons pour mission d'identifier l'impact de **l'intervention du projet NPNRU** sur le cadre de vie des habitant·e·s, ainsi que de relever les potentielles opportunités que cela présenterait pour **l'attractivité de deux quartiers de la politique de la ville à Villetaneuse et à Dieppe.**

# Méthodologie

## Traitement documentaire

- Lecture du **PLU**
- Documentation de l'**APUR**

## Observations et relevés de terrain

- **Observation flottante, avec grille** (18 demi-journées à Villetaneuse, 6 journées à Dieppe)
- Objets des observations : **usages** dans l'espace public et **pratiques de mobilité**.

## Entretiens et questionnaires

- Des **entretiens micro-trottoirs** assez courts, dans l'espace public
- **Des entretiens semi-directifs** plus longs et programmés.
- Au total, 72 personnes interrogées à Villetaneuse et 53 à Dieppe.
- **Questionnaire** à Dieppe qui a récolté 25 réponses.

## Cartographies

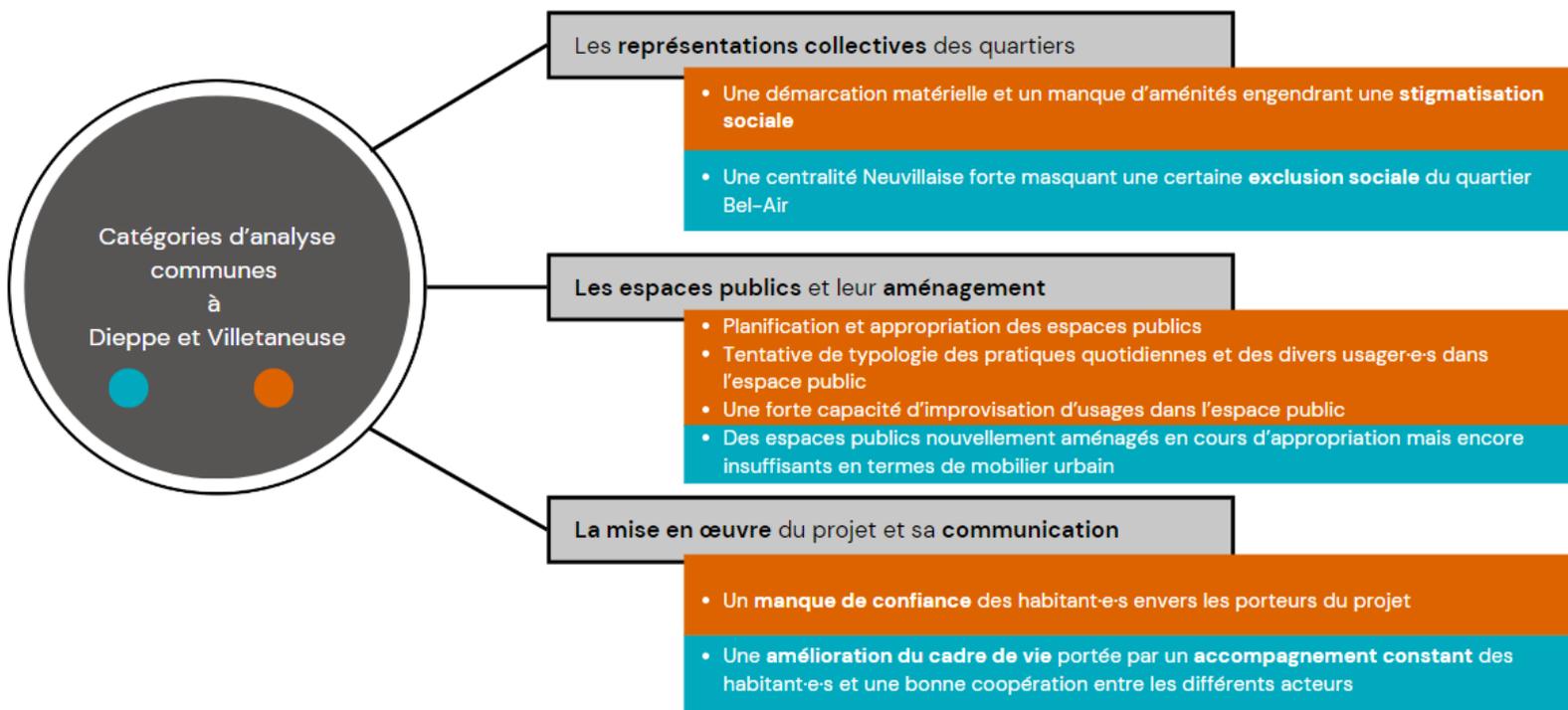
- Cartographie QGIS
- **Maquette** d'étude de la zone
- **Coupes** de rues

## Dessins

- Dessin d'espaces publics en vue d'y localiser de **futurs usages et aménagements**.

# Diagnostic socio-territorial

Afin de réaliser ce diagnostic, nous avons suivi des axes d'analyse communs entre Dieppe et Villetaneuse, dans le but de mettre en valeur les divergences et convergences en ce qui concerne les grandes problématiques que nous avons dégagées.



## Les représentations collectives des quartiers

Le premier sujet d'étude de ce diagnostic est analysé au prisme de la notion d'attractivité, comme un facteur du **choix d'installation d'un foyer sur le territoire** selon les **représentations que l'on se fait d'un espace**. Il s'agit donc dans cette partie d'étudier les **représentations** existantes des quartiers afin d'identifier les potentiels impacts de la **communication du projet d'aménagement** sur ces représentations.

Villetaneuse

#### Une démarcation matérielle et un manque d'aménités...

- **Les quartiers St-Leu et Langevin sont matériellement cloisonnés**, et ce par des infrastructures de transport et un tissu urbain différencié. Plusieurs ruptures urbaines notamment l'infrastructure routière faisant office de frontière ainsi que les voies ferroviaires. **Tout cela contribue à l'isolement de ces quartiers, peu traversés par des personnes extérieures.**
- **Un manque de commerces de proximité** à l'intérieur de ces quartiers pousse les habitants à en "sortir", ce qui fait que ce dernier est plutôt entièrement tourné vers l'extérieur, et ne constitue en rien un point de centralité. Cela est encore plus renforcé par le **manque d'espaces de sociabilité**. On observe peu d'espaces de convivialité et trop peu de mobilier urbain. Les jeunes, catégorie la plus **visible** dans l'espace public, tendent à se retrouver dans des espaces moins publics, comme des pieds d'immeuble, ou le KFC.

#### ... engendrant une stigmatisation sociale

- **Une perception extérieure plutôt négative liée aux stéréotypes des quartiers de cité** relative en premier au type de bâti et le paysage extérieure marqué par des tours denses et des bâtis lourds et minéraux, à l'offre résidentielle du logement social qui renvoie à des clichés relevés durant les entretiens effectués (des logements mal construits, mal entretenus, parfois insalubres et accueillant les plus démunis) et enfin les activités illégales, et les valeurs violentes et chaotiques régulièrement mises en avant dans les médias qui contribuent à un sentiment d'insécurité chez certains.
- **Un sentiment de fierté et d'appartenance des habitant·e·s envers leur quartier** Malgré les dysfonctionnements du quartier que ces derniers aperçoivent dans leur quotidien.

Dieppe

#### Une centralité Neuvillaise forte...

- **Un quartier tourné vers l'intérieur.** La place Henry Dunant exerce une force centrifuge sur les quartiers alentours, elle est très fréquentée du fait qu'elle concentre une multitude de commerces de proximité et d'autres équipements fortement fréquentés par les habitants qui ne se déplacent hors du quartier que pour se rendre à leurs lieux de travail.
- **Une forte immobilité résidentielle** Les aménités des quartiers et la qualité de vie perçue de manière positive semblent stabiliser la population neuvillaise mais cachent néanmoins de faibles possibilités de mobilité sociale.

#### ... masquant une certaine exclusion sociale des habitant·e·s du quartier Bel-Air

- **La stigmatisation des personnes extérieures au quartier** portant une image péjorative du quartier, qui renforce l'exclusion de celui-ci dans les trajectoires quotidiennes de celles et ceux qui n'y habitent pas.

- **Les situations précaires des ménages du parc locatif:** une majorité de personnes résidant à Bel-Air sont socialement isolées, hormis les personnes installées depuis longtemps dans le quartier.
- **L'organisation physique de la voirie à Neuville** qui contient une fracture urbaine marquée par la route qui passe entre le quartier Bel-Air et la maison de retraite et le centre de santé.

## Les espaces publics et leur aménagement

Il s'agit de déterminer les forces et faiblesses de ces espaces en termes d'appropriation et d'inclusivité, deux leviers essentiels dans l'attractivité d'un quartier. Le degré d'appropriation des espaces publics s'observe en termes d'usage effectif alors que le degré d'inclusivité des espaces publics s'observe en termes de diversité des publics qui l'utilisent.

### Une capacité d'appropriation des espaces publics malgré leur insuffisance apparente.

- Les espaces publics des quartiers de Saint-Leu et Langevin sont plutôt bien investis par les habitants, en particulier les espaces sportifs et de jeux qui regroupent les collégiens en dehors des cours.
- Un manque d'espace de convivialité a été observé sur le terrain et relevé pendant les entretiens avec les habitants. Les quartiers proposent très peu de mobilier urbain de repos et de sociabilité comme des bancs, des tables de pique nique ou des tables de jeu qui permettraient aux habitants de se retrouver dans l'espace public pour un moment convivial.
- Malgré ce manque, les habitants font preuve d'imagination et d'improvisation pour aménager l'espace à leurs usages.

### Des espaces publics et résidentiels à exploiter.

- L'espace public de Neuville a récemment été revitalisé dans le cadre du PNRU concernant des zones adjacentes aux quartiers Bel-Air et Coty. Les habitant·e·s de ces quartiers ont ainsi pu profiter des nouveaux aménagements dont ils sont très satisfaits.
- Cependant, les habitants expriment un besoin de mobiliers urbains pour investir les espaces publics des quartiers et non pas seulement les traverser. Les espaces résidentiels sont évoqués comme des espaces à exploiter pour pallier le peu d'espaces publics invitant à la détente et au repos dans les quartiers.

## La mise en oeuvre du projet et sa communication

Nous identifions ci-dessous les leviers du groupe Action Logement et de l'APES quant à l'amélioration des perceptions des habitant·e·s sur le projet d'aménagement ainsi que leur intérêt à participer à sa mise en place.

### Un manque de confiance des habitant·e·s envers les porteurs du projet.

- Les premiers entretiens et les micro-trottoirs nous ont révélé que les habitant·e·s avaient des connaissances sommaires du projet malgré la multitude des canaux de

communication utilisés par les porteurs de projet. Les habitant·e·s peinent à se projeter dans les futurs espaces du projet d'aménagement et leurs attentes concernant la cellule logement prennent le pas sur le devenir du quartier et de ses espaces publics.

- La communication est de qualité mais manque de relais et de régularité. La Maison des projets est un outil probant, elle aurait besoin d'être activée et soutenue par des agent·e·s de terrains qui vont à la rencontre des habitant·e·s, sans les solliciter. Le tissu associatif est volontaire mais se réorganise difficilement après la période covid sans savoir comment se positionner vis à vis du projet.

### Une amélioration du cadre de vie portée par un accompagnement constant des habitant·e·s...

- Au fil de nos conversations avec les habitant·e·s et les acteur·ice·s associatif·ve·s et institutionnel·le·s, nous avons relevé un sentiment d'amélioration et d'apaisement du cadre de vie qui contrastant selon certains habitants avec un passé où l'espace public était évité et les relations de voisinage tendues. D'une part, le projet de renouvellement urbain s'est efforcé de créer des espaces de convivialité sécurisés et d'autre part, le tissu associatif très dynamique a permis un travail consistant d'écoute et d'accompagnement des habitant·e·s.

### ...et une bonne coopération entre les différents acteurs

- Un lien solide entre les différents acteurs du terrain favorise une transmission fluide du projet, que ce soit par la Ville de Dieppe ou les bailleurs qui passent souvent par l'interface du tissu associatif. Dans le cadre de ce projet, un prestataire supplémentaire venu du monde de l'art vient étoffer le lien mairie-association et apporter un caractère informel à la communication en s'imposant par l'humour dans le quotidien des habitant·e·s.

La mise en œuvre de nos préconisations repose essentiellement sur une démarche participative avec les habitant·e·s, c'est par ce biais que nous souhaitons apporter des réponses à notre problématique. Plus ces dernier·e·s sont inclu·e·s dans la fabrique de leur quartier, plus ils et elles sont porteurs et transmetteurs d'une représentation positive de leur quartier, ce qui est un facteur décisif pour l'implantation de nouveaux arrivant·e·s de manière **pérenne**. Il est important de tester, communiquer et amorcer des usages dans le cadre de la rénovation d'un quartier, c'est pourquoi il nous a semblé pertinent d'insister sur l'importance de l'**activation des lieux** et des aménagements, ainsi que l'implantation de services de proximité, sans quoi aucune impulsion n'est donnée pour amener de la vie sociale sur le territoire..