



Cabinet d'Ingénierie Sociale

Communauté d'Agglomération Castelroussine

**Evaluation du Programme de
Rénovation Urbaine de
Châteauroux
Rapport final**

Cabinet CIRESE Paris
47 Rue Eugène Oudiné - 75013 PARIS
Tél. 01 44 23 70 30 – Fax 01 44 23 82 76
Email : cireseparis@wanadoo.fr

Georges PELLEN

Delphine PUIER

Florent GAUVIGNON

15 juin 2009

Statut du document

Le présent document constitue une version définitive du rapport final d'évaluation du Programme de Rénovation Urbaine de Châteauroux. Il analyse et synthétise l'ensemble des informations collectées depuis Mars 2009. Il sera présenté le 29 juin 2009 au Comité de Pilotage de l'évaluation au terme d'une concertation avec l'instance technique de suivi du PRU.

SOMMAIRE

1. Contexte de l'évaluation	5
1.1. Objectifs de l'évaluation	5
1.2. Le questionnement évaluatif validé en instance de pilotage de l'évaluation	5
1.3. Méthodologie et travaux effectués	6
1.4. Mise en perspective dans le contexte local	13
1.4.1. Situation du projet	13
1.4.2. Genèse du projet	13
1.4.3. Les acteurs du projet	13
1.5. Avancement du projet	15
1.5.1. La stratégie du projet	15
1.5.2. Financement du projet	16
1.5.3. Avancement du projet	16
2. Elements d'analyse évaluative	22
2.1. Impacts du Programme de Rénovation Urbaine	22
2.1.1. Impact sur l'attractivité du quartier	22
2.1.2. Impact sur le désenclavement du quartier	27
2.1.3. Impact sur le peuplement, la diversification et la mixité sociale	31
2.1.4. Impact sur la qualité de logements et les conditions de vie	35
2.1.5. Impact sur la promotion sociale des habitants par la mobilisation de dispositifs d'insertion et la construction partenariale.	44
2.1.6. Impact sur le développement économique	49
2.2. La faisabilité du PRU : la question des partenariats	50
2.2.1. L'articulation entre la conception architecturale et l'aménagement public	50
2.2.2. Le dispositif partenarial	51
2.2.3. Le partenariat inter-bailleurs	53

2.3.	Cohérence du PRU : la question de l’articulation entre le PRU et le CUCS_	54
3.	Conclusion DE L’EVALUATION _____	55

L’équipe mobilisée au sein du cabinet CIRESE pour l’évaluation du PRU de Châteauroux :

- *Georges Pellen, directeur associé de Cirese*
- *Delphine Pupier, consultante*
- *Florent Gauvignon, chargé d’étude*

1. CONTEXTE DE L'ÉVALUATION

1.1. Objectifs de l'évaluation

Le présent rapport a pour objectif de rendre compte de la mise en œuvre de l'ensemble du Programme de Rénovation Urbaine de la Ville de Châteauroux. Véritable projet précurseur, le PRU de Châteauroux a mobilisé l'Agglomération et les acteurs de la politique de la ville depuis mi 2003.

Après cinq années de mise en œuvre, l'ensemble des opérations du PRU sont terminées, ou en cours de finition.

Le PRU touchant à sa fin, il est désormais attendu son évaluation. Bien sûr, il est difficile de disposer aujourd'hui d'un recul suffisant pour mesurer les changements profonds et durables sur le territoire, en matière d'impact, mais la réalisation du projet et la transformation urbaine sont suffisamment conséquent pour apprécier les résultats et en identifier les retombées et les effets sur les habitants, l'offre d'habitat, la vie dans les quartiers, l'attractivité de la ville...

Le présent rapport a donc pour objectif d'évaluer le PRU selon quatre axes principaux :

- Apporter des connaissances théoriques sur les fondements d'un projet de rénovation urbaine
- Mesurer l'état d'avancement du projet et les résultats sur la vie quotidienne
- Vérifier la cohérence entre les actions de rénovation urbaine et celles de cohésion sociale
- Définir les axes forces du projet et mettre en perspective les points d'amélioration et les leviers d'actions

L'évaluation vise donc à éclairer à la fois d'un point de vue quantitatif et qualitatif sur le Programme de l'Agglomération de Châteauroux. Elle souhaite mettre en valeur les aspects techniques quant aux points forts qui ont constitués le projet, tout en faisant ressortir les éléments d'améliorations potentiels.

1.2. Le questionnement évaluatif validé en instance de pilotage de l'évaluation

La présente évaluation trouve ses fondements à partir d'un questionnement évaluatif construit et réfléchi avec les Maîtres d'ouvrage. Un Comité de Pilotage a notamment été constitué pour suivre l'avancée de la mission d'évaluation et d'en valider ces conclusions.

Le questionnement a porté sur 3 grandes thématiques composées chacune de questions évaluatives. C'est à partir de ces interrogations qu'un référentiel a été élaboré (cf. 1.3).

Thématique 1 : La portée du projet urbain

- Dans quelle mesure le PRU a contribué à l'attractivité du quartier ?
- Dans quelle mesure le PRU a permis le désenclavement du quartier ?
- Quel rôle a joué le PRU dans le peuplement, la diversification des populations et la mixité sociale ?
- Dans quelle mesure la qualité de l'habitat et les conditions de vie ont-elles été modifiées ?
- Dans quelle mesure le PRU a-t-il favorisé la promotion sociale des habitants ? Quelles sont les conséquences sur la problématique de la pauvreté ?

Thématique 2 : La construction partenariale du projet

- Quelles coopérations et harmonisations entre la conception architecturale des bâtiments et l'aménagement des espaces publics ?
- Dans quelle mesure le partenariat inter-bailleurs a-t-il fonctionné ?
- Quels dispositifs partenariaux ont permis la réalisation du projet ?

La dimension du développement territorial

- Quel est le lien entre le CUCS et le PRU ? Quel a été son rôle dans le développement économique du territoire ?

1.3. Méthodologie et travaux effectués

Il convient en premier lieu de souligner l'ampleur des moyens mobilisés par la Communauté d'Agglomération castelroussine pour réaliser cette évaluation, et l'insistance qui a été celle des élus et des techniciens pour que cette évaluation soit réalisée en associant le plus fortement possible les différents partenaires, institutionnels et associatifs.

Ont été mises entre autre en place :

- Un comité de pilotage constitué des porteurs de projet permettant de valider les différentes phases
- Un comité technique permettant le suivi de l'évaluation
- Un lien étroit avec la Communauté d'Agglomération par l'intermédiaire de son chef de projet

Dans la **première phase de l'évaluation**, qui s'est déroulé durant le mois de mars 2009, un **référentiel d'évaluation** a été construit dans le cadre d'une concertation afin de permettre le centrage de l'évaluation sur quelques enjeux stratégiques du territoire, d'explicitier le questionnement évaluatif en amont de l'évaluation et de mettre en place la procédure d'évaluation. Ce référentiel a été construit sur la base d'une analyse documentaire et d'entretiens de cadrage avec les porteurs du projet. Ce référentiel a été validé en Comité de Pilotage.

Dans un **deuxième temps**, celui de **la collecte d'informations**, plusieurs outils ont été construits et mobilisés pour collecter autant que faire se peut les données nécessaires à l'évaluation. Cette phase a duré entre avril et mai 2009. Cette phase s'est composée de:

1. **30 Entretiens individuels et collectifs**
2. **Analyse documentaire**
3. **Analyse partagée avec les instances de pilotage du PRU**

Cette collecte de données, relativement importante, a fait l'objet d'une première présentation intermédiaire le 29 avril 2009 auprès du comité de pilotage et des élus. Ces données ont ensuite été analysées de manière exhaustive et consolidées par les éléments quantitatifs à disposition du cabinet, avant d'être restituées au travers du présent rapport.

La **troisième phase de l'évaluation** consistait à analyser et synthétiser l'ensemble des données collectées au sein d'un rapport final d'évaluation.

Ce rapport sera présenté au Comité de Pilotage le 29 juin 2009

Le tableau ci-dessous, traduit la méthode d'investigation utilisée et présente de manière croisée les questions évaluatives posées avec les sources de données utilisées pour y répondre. Ce tableau, construit en interne du Cirese en début de mission, visait à vérifier la cohérence de la méthode et l'exhaustivité des données nécessaires au jugement évaluatif.

IMPACTS			
QUESTIONS	SOUS-QUESTIONS- CRITERES	INDICATEURS	PERSONNES A RENCONTRER
<p>Dans quelle mesure le PRU a contribué à l'attractivité du quartier ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ↻ Attractivité immobilière (St Jean) ↻ Image extérieure du quartier ↻ Fréquentation des équipements à vocation communale et intercommunale de ces quartiers par les habitants extérieurs 	<ul style="list-style-type: none"> ↻ Taux de refus des offres de logement social sur ces quartiers ↻ Taux de vacances sur le quartier ↻ Evolution de la demande de logement privé auprès des agences immobilières ↻ Evolution de la demande de logements sociaux sur le quartier ↻ Prix du foncier sur le quartier ↻ Perception des habitants et des associations locales sur l'image du quartier ↻ Perception des habitants extérieurs de l'image du quartier ↻ Perception des élus sur l'image des quartiers ↻ Evolution de la fréquentation de la bibliothèque par les habitants extérieurs ↻ Evolution des demandes de dérogation sur les collèges des quartiers ↻ Provenance des usagers des nouveaux équipements (bibliothèque, écoles) ↻ Provenance et fréquentation de la salle de spectacle ↻ Perception des responsables d'équipement du quartier 	<ul style="list-style-type: none"> ↻ Bailleurs (SA Habitat, OPCA) ↻ Agences immobilières ↻ Habitants ↻ Habitants extérieurs ↻ Elus ↻ Responsables d'équipement de ces quartiers ↻ Associations d'habitants représentatives (Régie, Centre social, club de prévention, associations de locataires) ↻ Responsables d'équipement (bibliothèque, salle de spectacle, collège) ↻ Responsable RU
<p>Dans quelle mesure le PRU a permis le désenclavement du quartier ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ↻ Persistance de l'ancrage territorial et raisons ↻ Activités hors domicile (poussette, vie associative) 	<ul style="list-style-type: none"> ↻ % d'habitants souhaitant être relogé sur le quartier ↻ Regroupement des communautés ↻ Perception des bailleurs 	<ul style="list-style-type: none"> ↻ Bailleurs ↻ Habitants ↻ Familles relogées

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mobilité physique des habitants vers le reste de la ville ➤ Mobilité physique à l'intérieur du quartier ➤ Diminution du sentiment d'oubli et d'abandon des habitants / délaissement ➤ Désenclavement physique du quartier (intérieur et extérieur) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Evolution de la vie associative (Centre social, maison de quartier) ➤ Evolution de la fréquentation dans les transports publics du quartier ➤ Observation de l'utilisation des espaces communs extérieurs (espaces de jeux) ➤ Perception des habitants sur le fait qu'ils soient pris en compte par la collectivité de manière égalitaire par rapport aux habitants du reste de la ville ➤ Perception des associations implantées sur le quartier ➤ Perception des familles relogées nouvellement arrivées sur le quartier ➤ Evolution des actes de vandalisme et d'incivilités ➤ Création de voies de circulation, d'ouvertures piétonnière, de trames viaires, etc.. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Associations d'habitants représentatives (Régie, Centre social, club de prévention, associations de locataires) ➤ Commissariat ➤ Responsable RU
<p>Le peuplement, la diversification et mixité sociale sur territoire ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Diversification effective ➤ Répartition et rééquilibrage sur l'agglomération ➤ effet d'aubaine pour se retrouver entre semblables ➤ effets de déplacements des minorités vers d'autres quartiers ➤ Effets de rapprochement à l'intérieur du quartier ➤ Mixité social du quartier : qui peuple ces quartiers ➤ Capacité à saisir la diversification des offres par les habitants 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Diversification physique : % logements collectifs/ individuels, % logements en location ou en accession à la propriété, Répartition taille de logement, % de reconstructions à l'extérieur du quartier ➤ Statistiques de peuplement : Nombre de personnes relogés sur le quartier à l'extérieur du quartier, nombre de nouveaux habitants en logement social et privé ➤ Nombre de personnes âgées qui acceptent un logement adapté à leurs besoins en taille et en loyer ➤ Evolution des parcours résidentiels ➤ Répartition de la population APL/ non APL ➤ Répartition de la population bénéficiaire de minimas sociaux sur la population totale ➤ Perception habitants 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bailleurs ➤ Conseillères bailleurs ➤ DDE ➤ Responsable RU ➤ CAF ➤ CG

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Désenclavement entre quartiers 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Evolution des conflits entre quartiers 	
<p>La qualité de l'habitat conditions de vie ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Qualité du logement selon les familles et satisfaction ➤ Adaptation aux besoins des familles et diagnostic amont ➤ Appropriation des nouveaux services par les habitants ➤ Appropriation des nouveaux équipements par les habitants ➤ Qualité de la vie sociale dans les quartiers (tranquillité, cohabitation, diminution du vandalisme) ➤ Effectivité de la GUP ➤ Attentes des habitants et des professionnels par rapport à la GUP ? ➤ Maîtrise de la qualité du cadre de vie ? 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Perception des familles relogées ➤ Perception des conseillères bailleurs ➤ Perception des associations locales ➤ Existence de diagnostics préalables ➤ Utilisation des fonctionnalités du logement par les habitants (terrasse, garage) ➤ % de demandes de relogements satisfaites en terme de tailles, de fonctionnalités, de lieu. ➤ Satisfaction des publics particuliers (personnes âgées, personnes à mobilité réduite) dans leur logement et accessibilité (ascenseur, rampe, vide -ordure) ➤ Evolution de la fréquentation des nouveaux équipements (maison de quartier, bibliothèque, salle de spectacle, lieu de culte, etc..) par les habitants ➤ Evolution des délits et des incivilités sur le quartier ➤ Evolution du sentiment de tranquillité des habitants ➤ Evolution de la vie associative ➤ Nombre de création d'associations sur le quartier ➤ Evolution de la fréquentation aux animations festives (fêtes de quartiers, fête des voisins, etc) ➤ Evolution du nombre de conflits de voisinage ➤ Evolution de la fréquentation et de la qualité de la participation au sein des conseils de quartier 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Familles relogées ➤ Responsables des nouvelles structures de quartiers : Bibliothèque, crèches, maison de quartiers ➤ Nouveaux commerçants ➤ Habitants extérieurs ou associations représentatives ➤ Centre commercial St Jean ➤ Responsable de la GUP ➤ Gardiens d'immeuble ➤ Associations d'habitants représentatives (Régie, Centre social, club de prévention, associations de locataires) ➤ Membres de la Commission GUP

		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Procédures GUP effectivement mises en places ➤ Attentes des habitants par rapport à la GUP : identification des besoins ➤ Perception par les habitants de leur cadre de vie : propreté, poubelles, entretiens, etc.. ➤ Perception des membres de la Commission GUP du niveau de propreté et entretien 	
Quelle fut la promotion sociale des habitants et pauvreté ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Opportunité d'accompagnement des familles relogées ➤ Dynamisation du parcours résidentiel ? ➤ Opportunité d'emploi lors du relogement ? ➤ Clause d'insertion ➤ Réduction de la pauvreté ➤ Effets du relogement sur l'économie des familles (budget, loyer) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Effectivité du suivi social individuel et collectif des familles au moment du relogement ? ➤ Types de traitement social opéré lors du relogement (insertion, éducation, santé, dettes)... ➤ Plus value sociale des relogements ➤ Effectivité de la mise en œuvre de la clause d'insertion ➤ Nombre d'habitants qui en ont bénéficié ➤ Nombre d'habitants ayant bénéficié de la clause d'insertion qui ont pérennisé leur emploi ➤ Evolution du taux d'emploi sur le quartier pendant les travaux de rénovation urbaine ➤ Taux d'effort des familles relogés ou reste à charge ➤ Perception des habitants relogés ➤ Evolution des modes de consommation (sorties, prêt à la consommation) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Conseillères bailleurs ➤ Familles relogées ➤ Mission locale, maison de l'emploi, structures gérant la clause d'insertion ➤ Assistante sociale CG ? ➤ PLIE

1.4. Mise en perspective dans le contexte local

1.4.1. Situation du projet

Le Programme de Rénovation Urbaine parvient aujourd'hui à son terme. L'ensemble des opérations programmées ont été mises en œuvre. Il ne reste aujourd'hui que les opérations de la Foncière à terminer et quelques autres à finaliser.

Le PRU de Châteauroux s'est déroulé dans le contexte local d'une ville de taille moyenne, aux besoins qui sont ceux de certaines villes de Province confrontées parfois à des difficultés économiques ou sociales fortes. Notons le départ de la base militaire et des 2500 personnes directement concernées d'ici à 2011, mais plus structurellement, le niveau faible des ressources économiques d'une majorité de familles castelroussines, et les fluctuations du marché industriel et commercial qui affectent l'emploi et le développement local.

1.4.2. Genèse du projet

La mise en place du Programme de Rénovation Urbaine fait suite à une maturation importante d'un projet urbain sur le territoire de Châteauroux. Dès les années 1990, la ville a réfléchi à développer un Grand Projet de Ville, sans succès. Mais au début des 2000, la ville ne compte pas rester inactive face à l'évolution de ces problématiques urbaines. Les réflexions se concentrent alors sur un projet visant à la prise en compte de la globalité de la situation du territoire et non pas seulement des quartiers. Le postulat de départ est bien l'intégration de ces quartiers dans la ville en privilégiant l'approche humaine.

La genèse du projet repose sur une approche urbaine et sociale cohérente.

La construction du projet s'est articulée sur trois niveaux :

- Recensement de l'ensemble des projets du territoire et confrontation à une réalité sociale,
- Hiérarchisation et mise en cohérence du partenariat,
- Identification des capacités opérationnelles en interne et mise en place de conventions avec les partenaires extérieurs.

Ces trois étapes dans la construction du projet ont permis de déterminer les éléments constitutifs du futur projet.

A la suite de la proposition présentée à Jean-Louis BORLOO, la ville de Châteauroux fut parmi les premières à contractualiser un Programme de Rénovation Urbaine avec l'Agence Nationale.

1.4.3. Les acteurs du projet

Les maîtres d'ouvrage ont travaillé au sein d'un groupe restreint afin de ne pas multiplier les interlocuteurs et permettre les prises de décisions rapides et adéquates.

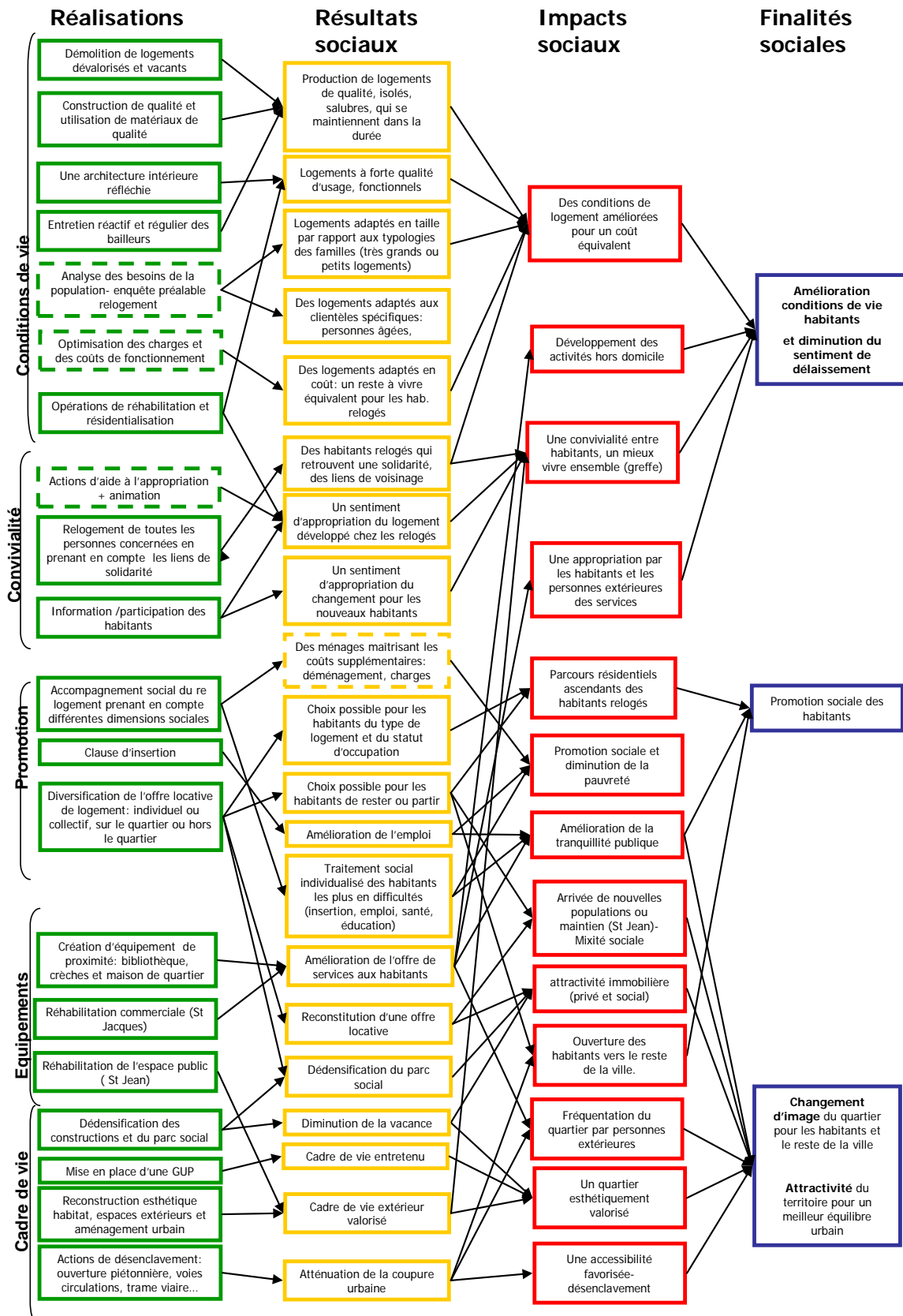
Les acteurs mobilisés pleinement autour du projet furent :

- ✓ La Communauté d'Agglomération castelroussine et ses différents services
- ✓ Les bailleurs : l'OPHAC et la SA Habitat 2036)
- ✓ La Ville de Châteauroux
- ✓ La D.D.E.
- ✓ L'architecte conseil

En cinq années, les acteurs ont bien sûr évolués. Il est important de noter la pérennité du suivi du projet : les acteurs clés sont restés parties prenantes tout au long du programme, participant activement aux instances de concertation ou de décision. A ce titre, le changement de direction au sein du bailleur SA Habitat 2036 fut rapidement dépassé par le groupe-projet.

1.5. Avancement du projet

1.5.1. La stratégie du projet



1.5.2. Financement du projet

	Convention initiale	%
Ville	7 577 840 €	9
CAC	1 754 678 €	2
Conseil Général	8 505 408 €	10
Conseil Régional	6 168 517 €	7
Bailleurs sociaux	35 964 581 €	41
CDC (fonds propres)	209 467 €	
Europe	3 182 088 €	4
Etat	366 652 €	
Autres	487 292 €	1
ANRU	24 477 162 €	28

1.5.3. Avancement du projet

Les chiffres clés du relogement

Le PRU de Châteauroux est caractérisé par des opérations de démolition concernant 614 logements. Lors des démolitions, 421 logements étaient alors occupés, soit 68% du total. A ce titre, les bailleurs ont relogés 319 familles.

Nombre de logements à démolir	614
Nombre de logements occupés	421
Nombre de familles à reloger	421
Nombre de familles relogées par les bailleurs	319

Sur les 421 familles concernées, 105 d'entre elles n'ont pas fait l'objet de procédure de relogement pour des raisons variées telles que le placement en maison de retraite, des décès, un déménagement déjà effectué.

Notons qu'à Cré, l'ensemble du quartier a été reconstruit. Le taux de vacance au moment des relogements atteignait 50%. Au Fontchoir, la démolition concerne les 2/3 de logement pour une reconstruction de 37 logements sur 154 démolis.

STRATEGIE DE RELOGEMENT						
RECAPITULATIF	Logements à démolir	Logements occupés	Décohabitations	Ménages à reloger	Départs spontanés	Autres
Rapatriés	20	10	0	10	2	1
Austerlitz	160	73	0	73	29	5
Fontchoir	154	121	0	121	26	3
St jean OPAC	96	90	0	90	16	2
Cré	60	30	0	30	7	
Vaugirard	60	39	0	39	8	3
Westphalie	64	58	0	58	3	
TOTAL	614	421	0	421	91	14

Etat d'avancement des opérations

Les 330 constructions sur site ont été programmées pour un tiers en ZUS et le reste Hors ZUS. En mai 2009, tous les logements n'ont pas été livrés. Ceux qui restent à livrer sont au nombre de 27 à St. Jean, sur site d'un bâtiment démolit. Six autres inscrits en PSLA ont été ajoutés au programme dans le cadre de l'avenant N°1.

	Nombre de logements démolis	Nombre de logements reconstruits		
		Sur site	ZUS	Hors ZUS
Programmés sur l'ensemble de la convention	614	330	105	225
Livrés en Mai 2009	614	297	78	219

Concernant les efforts sur la qualité des logements sociaux, 668 appartements ont été réhabilités. On compte par ailleurs 1964 logements résidentialisés.

En mai 2009, l'ensemble des travaux d'aménagements des logements existants ont été menés à leurs termes.

Amélioration de la qualité des logements sociaux

Amélioration de la qualité des logements sociaux	Logements neufs	Logements réhabilités	Logements résidentialisés	Logements ayant bénéficié d'une AQS	Total
Programmés sur site	330	668	1964	1383	4312
Livrés à cette échéance	297	668	1964	1383	4315

Evolution des types d'habitat et statuts de logements par quartier PRU

Quartiers	Nbre total de résidence	Locatif social	Propriétaire	Locatif privé	Individuel				Collectif			
					Nombre total	Locatif social	Propriétaires et locatif privé	PLS	Nombre total	Locatif social	Propriétaires et locatif privé	PLS
Saint Jean/ Saint Jacques												
<i>Avant PRU</i>	3726	3 274	359	93	543	105	438	0	3183	3169	14	
		87,86%	9,63%	2,49%		19,33%	80,86%			99,56%	0,44%	
<i>Après PRU</i>	3479	3003	359	117	605	143	438	24	2874	2858	14	
		86,31%	10,32%	3,36%		23,63%	72,39%	3,96%		99,44%	0,48%	
<i>Variation</i>	-247	271	0	24	+62	+38	0	+24	-309	-313	0	
Vaugirard												
<i>Avant PRU</i>	371	340	23	8	28	0	28	0	343	340	3	
		91,60%	6,2%	2,2%			100%			99,1%	0,9%	
<i>Après PRU</i>	362	309	23	30	79	29	28	22	283	280	3	
		85,3%	6,4%	8,3%		36,7%	35,4%	27,9%		98,9%	1,1%	
<i>Variation</i>	-9	-31	23	+22	+51	+29	0	+22	-60	-60	0	

Le Fontchoir												
<i>Avant PRU</i>	337	206	113	18	159	28			178	178		
		61,1%	33,5%	5,4%		17,6%				100%		
<i>Après PRU</i>	244	113	113	18	230	99			24	24		
		46,3%	46,3%	7,4%		43%				100%		
<i>Variation</i>	-93	-93	0	0	+71	+71			-154	-154		
Le Cré												
<i>Avant PRU</i>	83	60	22	1	22	22			61	60	1	
		72,3%	26,5%	1,2%		100%				98,4%	1,6%	
<i>Après PRU</i>	75	52	22	1	51	51			1		1	
		69,3%	29,3%	1,3%		100%					100%	
<i>Variation</i>	-31	-31	0	0	+29	+29			-60		0	

L'objectif poursuivi, et atteint, d'une diminution du nombre de logements a permis de retendre le marché sur l'Agglomération. Ce mouvement a été accompagné pour un accroissement de la qualité de l'offre sociale.

Au total, le PRU a permis de diminuer de 280 l'offre de logements sociaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Le quartier de Saint Jean est celui qui a été le plus impacté par l'opération : moins 247 logements. Au Fontchoir, on est passé de 337 logements à 244, soit presque un tiers en moins.

Dans le détail des quartiers, les dynamiques sont les suivantes :

- Saint Jean/ Saint Jacques : diminution conséquente du nombre de logements collectifs (-313) et accroissements des logements individuels (+62).
- A Vaugirard : triplement de l'offre individuelle et diminution de 60 logements collectifs.
- Au Fontchoir : disparition de presque l'ensemble des logements collectifs
- A Cré : disparition de l'ensemble des logements collectifs et construction de maisons individuelles.

Le programme s'est dans sa définition structuré sur des choix consistant à diversifier l'offre de logement sur la ville entre collectif et individuel. Par quartier et selon ces choix, les opérations se sont définies en fonction des caractéristiques des quartiers et les transformations à favoriser. Ainsi, à St Jean, des logements individuels ont été construits pour diversifier l'offre. A Cré et au Fontchoir, la banalisation du logement HLM dans sa forme urbaine et l'accent mis sur l'habitat individuel a cherché à renverser les réalités et l'image de l'habitat collectif.

Signée le 18 octobre 2004, la convention cadre du PRU fut révisée par trois avenants, permettant notamment d'affiner l'équilibre entre les démolitions et les reconstructions. Il a été ainsi envisagé de ne reconstruire que 55% de l'offre démolie, puisqu'un des objectifs notamment pour les bailleurs était la diminution de la vacance. Notons que 78% de l'offre reconstituée se compose de logements individuels.

Lors du déroulement du projet, la première revue de projet avait fait ressortir une avance prise sur les démolitions (361 logements), mais les livraisons avaient pris du retard (17% seulement) en 2006.

Au total, 70 opérations ont été financées par l'ANRU, pour un coût global de 88 millions d'euros. La participation de l'ANRU s'élève à 24,2 millions d'euros.

Les objectifs de la convention PRU ont été atteints. Toutes les opérations ont été engagées. En mai 2009, il reste seulement quatre opérations à terminer dont la direction de projet qui s'achèvera à la fin de la dernière opération.

2. ELEMENTS D'ANALYSE EVALUATIVE

2.1. Impacts du Programme de Rénovation Urbaine

Cette partie vise à apporter des éléments de réponse à la question de l'attractivité sur les quartiers concernés par la Rénovation Urbaine à Châteauroux.

Cette partie est structurée en fonction des différentes questions évaluatives posées dans le référentiel.¹

2.1.1. Impact sur l'attractivité du quartier

Dans cette évaluation, l'attractivité du quartier est comprise selon les axes suivants :

- L'attractivité immobilière,
- L'image extérieure du quartier
- La fréquentation du quartier par des habitants extérieurs

⇒ *L'attractivité immobilière est renforcée, mais des améliorations sont encore envisageables*

Des différences notoires entre les quartiers

Le Programme de Rénovation Urbaine a été globalement positif quant à l'attractivité immobilière des quartiers avec une demande qui s'est sensiblement accrue sur les quartiers.

A ce titre, le marché locatif social a connu des évolutions pendant les travaux. Ainsi, lors de la phase de démolition/reconstruction, le marché s'était tendu (le retard pris dans les livraisons est notamment un des éléments d'explication), provoquant l'équilibrage de l'offre et la demande. A la fin du programme, le marché semble s'être détendu, et ce, malgré la reconstruction d'un seul logement sur deux.

Concernant la vacance, celle-ci est en constante diminution sur l'agglomération. D'après les chiffres fournis par les bailleurs, elle est aujourd'hui stabilisée à un faible niveau. Au sein de la Communauté d'Agglomération, elle est, pour le parc social, à 2,3% en janvier 2009 (contre 2,2% pour l'ensemble du département).

Notons que cette dernière a sensiblement augmenté depuis 2007 (1,7% au plus bas pour la CAC).

¹¹ Voir partie 1.2 de ce rapport : « *Le questionnaire évaluatif validé en instance de pilotage de l'évaluation* »

Dans le détail, la SA annonce un passage de 7,57 % en 2004 à 2,27 % en 2009 sur l'ensemble des quartiers PRU. A Saint Jean, le taux de vacance passe notamment de 17% à 2% pendant la durée du Programme. A Vaugirard, la tendance est similaire (16% à 2,50%).

Pour l'OPHAC, la situation est sensiblement différente. L'office annonce un taux de vacance nul pour les deux quartiers de Cré et Fontchoir. Par contre, à Saint Jean, le taux atteint 9,67% et à Vaugirard on se trouve autour de 15%.

Ces données nous amènent à constater un décalage avec celles de l'observatoire du logement social de l'ADIL de janvier 2009. Celui ci indique que le taux de vacance à Vaugirard est de 5.13% fin 2008 alors qu'il était de 8.55% en 2004. A St Jean, la même source indique une vacance de 5.12% fin 2008 contre 2.05% en janvier 2004

La vacance est désormais concentrée sur Beaulieu et Nations. Ce premier quartier selon les sources de l'ADIL 2009, regroupe 5,2% des logements vacants de la ville de Châteauroux. Pour les Nations, le parc comprend 31,7% de logements vides. Notons que la vacance se concentre essentiellement sur les logements collectifs (153 des 155 logements libres en 2007). En termes de catégories, ce sont les types 3 et 4 qui sont les plus vacants.

Concernant le maintien dans le logement par les personnes relogées l'évolution est positive. Hors mutation professionnelle, la rotation est nulle sur le parc locatif neuf pour les deux bailleurs. Par rapport au reste du Parc locatif, il est inférieur de 6 points sur les quartiers PRU.

Dans le détail des données produites par les bailleurs de l'OPHAC, le taux de rotation à Cré est nul. Au Fontchoir, il est d'un peu plus de 6%. A Saint Jean, il est de 10%, contre 12% à Vaugirard.

Les efforts semblent donc avoir portés leurs fruits. L'attractivité est sensiblement meilleure pour les quartiers PRU. Mais si les chiffres semblent aller dans le bon sens, des évolutions sont encore attendues quant à l'image des quartiers et aux perceptions des habitants.

Des perceptions améliorées, mais des efforts encore nécessaires

Les perceptions des habitants sont différentes selon les quartiers. Si tous les acteurs, et habitants, s'accordent pour noter l'amélioration sur les quartiers, des réticences à venir s'installer existent toujours sur certains quartiers.

Selon les chiffres avancés par l'OPHAC, le taux de refus des propositions de logement s'établit encore autour de 30 à 40% pour Saint Jean. On peut affirmer qu'il est d'autant plus difficile de faire aboutir les propositions sur ce quartier que ces chiffres font suite à un travail important pour convaincre les futurs locataires. Malgré tout, ces refus sont moins marqués par rapport aux années précédentes. Pour Vaugirard, la situation est sensiblement similaire (presque 30%). A Cré et au Fontchoir, les chiffres sont meilleurs avec des taux d'acceptation des offres qui dépassent les 75%. En 2009, sur 22 offres, il y a eu 7 refus à Vaugirard. Au Fontchoir, il y a eu 44 offres pour 11 refus.

La tendance est similaire pour la SA. En 2007, le taux de refus était de 40%. L'année suivante, il est tombé à 30%.

On constate donc un taux de refus en diminution, mais encore important, notamment à Saint Jean, quartier qui cristallise les difficultés. Les bailleurs s'accordent pour confirmer une baisse des réticences, sans pour autant noter une évolution de l'image consécutive au PRU.

A ce titre, notons que plus de 75% des personnes relogées à Saint Jean l'ont été sur le même quartier. Il semble que les perceptions soient ainsi différentes selon que l'on habite à Saint Jean, ou non.

Une qualité des logements accrue

L'amélioration de la qualité des logements est une réalité : les logements construits ou réhabilités l'ont été avec la volonté de proposer un habitat de qualité, simple et fonctionnel.

De manière globale, la résidentialisation a eu impact positif. Malgré certaines réticences de la part des habitants, elle a créé une dynamique positive d'appropriation de son lieu de vie (notamment à Vaugirard qui a été le premier quartier concerné).

Mais cette résidentialisation ne semble pas avoir eu qu'un impact intéressant. En effet, il est souvent noté, de la part des services de proximité, certaines difficultés à respecter les clôtures parce que la résidentialisation en délimitant les espaces crée un sentiment d'enfermement pour certains.

D'autres constats sont les suivants :

-Un effort particulier a été développé pour améliorer les déplacements des personnes à mobilité réduite. Des ascenseurs ont été installés et l'aménagement des logements a été réfléchi en fonction des besoins des personnes âgées notamment.

Enfin, notons l'articulation positive entre le PRU et les améliorations soutenues par l'OPAH. Ce dernier a ainsi remis sur le marché 129 logements à loyer conventionnés et 10 avec un loyer intermédiaire depuis mai 2005.

L'attractivité immobilière des quartiers PRU s'est ainsi améliorée, avec la conjugaison des opérations de l'OPAH et des restructurations du parc locatif social. La vacance a diminué, la qualité s'est accrue à la fois sur le parc privé et social.

➤ **Une image extérieure valorisée avec des différences selon les quartiers**

Une image plus positive du quartier St Jean, encore peu perçue pour les habitants extérieurs.

Le PRU a transformé l'apparence de St Jean et le nouvel aménagement est considéré comme une réussite par les acteurs rencontrés et les habitants. Comme il l'a été décrit plus haut, le quartier de Saint Jean est considéré **comme plus aéré, plus lumineux et plus beau**. De nouveaux espaces se sont développés.

L'image du quartier s'est fondamentalement améliorée pour les habitants. Les groupes d'habitants rencontrés font ressortir une grande satisfaction par rapport aux changements visuels, aux nouvelles perspectives, aux nouveaux bâtiments : ils mettent en avant l'amélioration les transformations de la physionomie du quartier (« *c'est plus beau* »), l'aération, et le développement des espaces verts...

- En effet, des tours de 18 à 20 étages ont été démolies et ce sont des logements individuels ou collectifs de trois étages qui ont été reconstruits, avec en parallèle le développement de la résidentialisation des bâtiments restants. Sur 240 logements démolis, seuls 91 ont été reconstruits.
- La construction d'un square qui est le premier élément du quartier visible en arrivant participe également à une perspective.
- Les habitants ont constaté également une ouverture du quartier avec la construction d'une traversante entre St Jacques et St Jean

- Par ailleurs, la place du marché est considérée comme très agréable et draine une grande population et notamment des habitants extérieurs.
- Enfin, certains parkings sont devenus des espaces verts, et les aménagements ont permis de mettre les voitures à l'arrière des bâtiments.

Au final, le quartier St Jean est perçu par ses habitants comme dédensifié, aéré et moins dégradé, et de fait, plus calme. De manière générale, on constate une amélioration de l'image du quartier pour les gens qui y résident et ceux qui y travaillent régulièrement. Tous décrivent l'aération du quartier et sa luminosité suite aux travaux de rénovation urbaine.

Cependant, si l'image du quartier a radicalement changé sur le plan esthétique, les **sentiments de réputation** demeurent : « *Saint Jean reste Saint Jean* ». Ainsi, l'image de St Jean n'a pas évolué selon les habitants extérieurs au quartier St Jean, qui ont peu l'occasion de se rendre dans ce quartier et de constater les évolutions. Il existe une perception différente selon que l'on habite à St Jean (ou qu'on y travaille) ou à l'extérieur.

Cette « réputation » peut s'expliquer en partie par le fait que les changements restent avant tout dans ce quartier des changements « physiques » liés au bâti, et que peu de changements ont été observés en terme de mixité sociale. Au contraire, les communautarismes semblent se renforcer. Certains habitants estiment encore que « *ce sont des quartiers où l'on passe mais on ne s'arrête pas* ».

Un changement d'image plus positif des autres quartiers

Les autres quartiers ont modifié radicalement leur image, pour les habitants et les personnes extérieures rencontrés.

- A Cré, la transformation est radicale : le quartier a été complètement modifié avec la transformation d'une cité de relégation en habitat individuel.
- Au Fontchoir, l'image est aujourd'hui positive avec la configuration de l'habitat, la maison de quartier, une aire de jeux attirant des passants extérieurs. Il y a eu beaucoup de démolitions et aujourd'hui l'image de ce quartier est beaucoup plus positive, d'autant plus que la mixité sociale a été modifiée et que le quartier est davantage animé.
- Vaugirard a significativement modifié son image de quartier peu attractif en une zone d'habitation résidentialisée entourée d'un quartier pavillonnaire qui donne une image de qualité. L'image est d'autant plus positive que les groupes d'individus qui s'attroupaient au pied des immeubles ont été disloqués.

Ces quartiers ont ainsi été radicalement modifiés et l'image extérieure est devenue plus positive.

➤ Une attractivité du quartier en développement pour les habitants extérieurs

Cette opération de rénovation urbaine a comporté à St Jean plusieurs opérations de démolition, de construction ou de rénovation d'équipements à vocation communale :

- création d'un bâtiment à l'architecture contemporaine : la mairie annexe, la bibliothèque et vivre Saint Jean,
- une salle d'animation et de regroupements à dispositions des habitants (salle Alexandre Dumas),

- le collège, l'extension de la crèche....

Au Fontchoir, il s'agissait outre la rénovation de l'habitat, de créer des équipements pour le grand quartier Est (maison de quartier, équipement multisports).

La conjugaison de la transformation des logements et des équipements porte donc sur une approche globale d'une conception renouvelée de l'habitat et vise bien la qualité du cadre de vie au travers des échanges sociaux et le développement d'activités entre les habitants.

Cependant, la rénovation urbaine, trop récente ne permet pas d'évaluer les effets sur les fréquentations des équipements qui pour le moment ne semblent pas être vraiment modifiées :

- Le marché et la bibliothèque à Saint Jean semblent attirer un peu plus d'habitants extérieurs.
- Au Fontchoir, une animation de quartier qui mobilise des associations s'est développée.
- La fréquentation du collège Rosa Parks sur St Jean n'a pas évolué et concentre avant tout des élèves du quartier St Jean, car la zone de recrutement des élèves a été modifiée et restreinte sur le quartier St Jean.
- En ce qui concerne les autres quartiers, peu d'équipements nouveaux ont été développés.
- La fréquentation de la salle Alexandre Dumas semble ne pas présenter de tarifs suffisamment accessibles pour des habitants de St. Jean et est plutôt utilisée par des habitants d'autres quartiers. Ce qui en soi est plutôt intéressant du côté de la venue d'habitants d'autres quartiers à St. Jean.

Mais de manière générale, outre le marché et la bibliothèque à St Jean, peu d'habitants extérieurs fréquentent ce quartier.

Les constats de repli et les difficultés à attirer de nouveaux publics dans les équipements, notamment, les plus vulnérables ou éloignés des lieux d'activité ou d'échanges restent d'actualité. Ainsi, des adaptations des horaires et des modes de gestion pourraient être favorables à la croissance de la fréquentation. Actuellement, ils n'ont pas été modifiés suite aux nouveaux aménagements.

⇒ En conclusion, une attractivité qui repose sur une atténuation de la stigmatisation de quartiers denses en habitat, comme St.Jean, ou cumulant des facteurs de désintégration sociale comme Cré, Le Fontchoir.

La rénovation change les perceptions des quartiers. Les territoires (à petite échelle) qui ont été rasés pour être reconstruits en habitat pavillonnaire donnent le sentiment de l'éradication de la misère et la mise à distance des problématiques altérant la qualité de la vie sociale et citoyenne.

La rénovation urbaine apporte de la satisfaction du fait que ces quartiers deviennent des zones où l'on peut se déplacer, se rencontrer dans la tranquillité et dans un meilleur climat de sécurité et ceci grâce au réaménagement des espaces publics, de la résidentialisation, qui semble « contrebalancer » la crainte des faits de délinquance et de l'occupation intempestive de lieux qui restent néanmoins dérangeants. Dominent donc les sentiments de la paix conquise, du confort de vie apporté à des habitants relogés et venant d'ailleurs, de la qualité architecturale et des espaces remis en perspective.

Mais le poids des problématiques d'intégration demeure et semble être rendu plus insupportable. Economie souterraine, regroupement de jeunes sur la petite zone commerciale à St. Jean, isolement d'adultes issus de l'immigration...continuent de marquer le paysage urbain. Il y a là comme une dichotomie entre la transformation opérée et les difficultés qui persistent en matière de désaffiliation, de comportements délinquants et troubles à l'ordre public : incendie du gymnase, feux de poubelles au bas des immeubles....

2.1.2. Impact sur le désenclavement du quartier

Le désenclavement du quartier s'entend dans ce chapitre, autant comme un désenclavement physique des quartiers, qu'un désenclavement mental, qui favoriserait l'ouverture culturelle des habitants vers l'extérieur de leur quartier.

⇒ Le désenclavement physique du quartier domine à Saint Jean

Si tous les acteurs s'accordent pour affirmer que les quartiers PRU ont été désenclavés, la réalité n'est pas aussi évidente. Certes, les quartiers sont plus aérés et ouverts sur la ville, mais des difficultés persistent. Celles-ci sont parfois liées aux habitudes.

Sans conteste, l'ouverture du quartier St.Jean, les nouveaux tracés de voies de circulation, la démolition de tours et de barres ont permis de créer un paysage urbain aéré, « où on voit le ciel et le soleil ». Des lieux nouveaux comme le square public, le marché qui a été agrandi sont des espaces investis par les habitants, pour des rencontres entre eux, des mises en communication.

Par contre la résidentialisation à Vaugirard, reconnue comme moyen d'embellissement et de meilleure qualité de l'habitat, est critiquée par les habitants. Elle est perçue comme frein aux échanges et à la circulation des personnes. Barrière et autres éléments structurants les espaces semblent rendre compliqué des circuits piétonniers ou des accès qui favorisaient auparavant des communications entre mamans avec leurs poussettes, la venue de porteurs de services (distribution des journaux à domicile...)

Un désenclavement marqué par l'aération des quartiers

Le désenclavement est une réalité physique. A ce titre, plusieurs actions peuvent être mises en avant.

- Une voie de circulation reliant le quartier Saint Jean avec celui de Saint Jacques a permis d'accroître les capacités de circulation. Si les routes peuvent encore être remises en état, la circulation est facilitée, notamment au sein du quartier Saint Jean. La rue Eugène Delacroix symbolise bien l'effort entrepris pour améliorer la circulation.
- Les moyens de transport semblent également améliorés et mieux adaptés. S'il reste encore des efforts à produire en termes de dessertes, les bus accèdent plus facilement aux quartiers.
- Pour les piétons, le phénomène est similaire. Une grande voie de traverse permet notamment de relier la bibliothèque avec le reste du quartier et de prolonger la voie piétonne vers les habitations alentours. Cette voie est notamment appréciée lors des jours de marché.

Si les voies de circulation ont permis le désenclavement, l'aération globale des quartiers est à noter.

Les espaces verts nouvellement aménagés permettent également l'appropriation de l'espace. Un square à l'entrée de la ville permet d'améliorer la perspective.

Des difficultés à s'approprier la résidentialisation

Les habitants connaissent des difficultés pour s'approprier la résidentialisation. Que ce soit ceux qui y logent ou les voisins, la mise en clôture des immeubles n'est pas toujours bien acceptée.

Le PRU a permis dans le cadre des opérations de résidentialisation de localiser les parkings à l'arrière des immeubles. Elle a également permis d'améliorer un sentiment d'appartenance à l'immeuble.

Mais tout n'est pas positif. Des dégradations, bien qu'en diminution, sont visibles et les aménagements comme les barrières d'accès aux résidences, à Vaugirard peuvent faire l'objet de mauvaises manipulations.

Par ailleurs, les habitants se plaignent des difficultés pour marcher et circuler dans certaines résidences. En effet, les codes bloquent certains accès, obligeant désormais à faire le tour. Cette nouvelle mise en place, bien que positive crée des frustrations et des incompréhensions.

Enfin, les habitants estiment que Vaugirard aurait pu disposer d'une route supplémentaire pour accroître les voies d'accès avec le reste de la ville.

Il est encore difficile de juger du niveau de désenclavement. A titre d'exemple, les commerces sont peu développés sur les quartiers comme Vaugirard. Aller faire ses courses est donc souvent compliqué pour les habitants. Ce qui n'est pas le cas à St. Jean.

Si d'importantes opérations d'aménagements des espaces publics ont permis de développer les liaisons inter quartier et sans aucun doute de favoriser de nouvelles représentations du territoire urbain, il est encore difficile d'affirmer l'impact global. Les habitants de St. Jean restent à St. Jean. Il faut reconnaître que ce quartier constitue une entité assimilable à une ville. Ce qui n'est pas le cas d'autres quartiers desquels il faut sortir pour faire ces courses ou aller travailler...

Le véritable levier certifié du désenclavement fut la mise en place des bus gratuits en 2002. C'est bien cette politique qui a permis une meilleure aisance dans les déplacements des habitants.

Ainsi, pour que la réalité de désenclavement physique se répercute sur la vie quotidienne de la ville, il reste encore à faire évoluer les mentalités. Il s'agit d'améliorer l'image de Saint Jean, afin de ne plus entendre « que l'on évite de prendre le bus qui traverse Saint Jean ».

➡ *Le désenclavement mental des habitants encore faible et peu accompagné au-delà des opérations de relogement*

Un rapport au territoire fort à St Jean

Il existe sur Saint Jean des volontés de rester sur le territoire : ainsi, 80 % des familles dont le logement avait été démoli à St Jean dans le cadre du PRU ont demandé un relogement sur le quartier (pour la SA). Par exemple, seules quatre familles de St Jean ont accepté de déménager aux Cèdres dans des logements pourtant individuels et neufs sur les 18 logements disponibles. Il semble que ce rapport au territoire soit plus marqué pour les personnes plus âgées que pour les jeunes habitants du quartier.

Les volontés de rester sont multiples :

- de par l'ancienneté de certains habitants sur le quartier,

- du fait que toute une gamme de services existe sur le quartier,
- du fait que les habitants se connaissent et cohabitent sans trop de difficulté
- de par la qualité et la taille des logements,
- de par l'animation qui existe sur ce quartier et de la richesse de son tissu associatif,

Au-delà de ces explications, il convient de se questionner sur les perspectives données aux habitants lors des processus de relogement.

Le rapport au territoire relativement fort, notamment sur le quartier St Jean, peut en effet également s'expliquer par le manque de perspectives ouvertes pour les habitants par rapport au parcours résidentiel lié aux nouvelles potentialités de relogement. De plus le souhait de rester sur le territoire a été respecté par le bailleur, puisque toutes les familles qui ont souhaité rester ont pu être relogées sur St Jean. Un accompagnement plus approfondi, allant au-delà du simple examen des critères de relogement et du souhait des familles, par un réseau d'acteurs sociaux, aurait certainement pu aider davantage les personnes à cheminer vers du changement de mentalité en facilitant pour des familles l'acceptation d'un relogement extérieur au quartier.

Une appartenance au territoire moins marquée pour les autres quartiers

Ce rapport au territoire est très différent sur les autres quartiers :

- A Vaugirard, l'attachement apparaît moins marqué, notamment à cause du manque de service existant sur le quartier. Il existe cependant une volonté de rester sur ce quartier. Les habitants, suite aux résidentialisations, ont eu une l'impression d'avoir été pris en compte et le sentiment de rejet de la population a diminué.
- A Cré, la question du rapport au territoire ne se pose pas en ces termes puisque la population a totalement changé. Pour le relogement sur le quartier, notons que 75% des personnes ont accepté les offres de logement social. On note une arrivée massive de personnes actives à Cré qui transforme de fait la vie de ce quartier, profondément requalifié.
- Au Fontchoir; la situation est intermédiaire. Les logements reconstruits ont été individualisés. La population a sensiblement changée, avec notamment un sentiment négatif vis-à-vis des deux semis collectifs restants.

Un désenclavement mental des habitants limité suite à la rénovation urbaine

Sur l'ensemble des quartiers, la rénovation urbaine ne semble pas avoir réellement contribué à une ouverture des habitants vers l'extérieur de leur quartier, autant en termes de déplacements physiques, que d'ouverture culturelle. Ce qui a été dit précédemment sur St. Jean s'inscrit dans ce constat. Il faut tenir compte de la géographie urbaine et de ce qu'elle suscite en terme d'usage et de modes de vie.

A St Jean, il semble que les transformations urbaines n'aient pas changé les mentalités :

- les habitants restent beaucoup sur leur quartier et fréquentent peu le reste de la ville. La tendance perçue est plutôt le peu de déplacement des habitants vers le Centre ville et les autres quartiers. Pour les déplacements effectués, il semble que la gratuité des bus de Châteauroux ait davantage joué comme levier favorable à la mobilité des habitants que la rénovation urbaine.

- En terme d'ouverture culturelle, on observe que les habitants fréquentent avant tout des équipements de quartier et que la rénovation urbaine n'a pas joué sur la fréquentation des équipements. Les formes de service produit par les équipements sociaux et la vie associative n'affichent pas de nouvelles dispositions d'accueil ou d'animation : horaires d'ouverture, animation... En revanche, la fréquentation des espaces publics (marché, aires de jeux, square...) est visible. On constate un certain respect des espaces publics qui se manifeste par la propreté, la non détérioration des aménagements. Toutefois il faut souligner la vigilance accrue de la part des services municipaux pour traiter de manière très réactive les dégradations.
- La reconstruction du collège Rosa Parks sur le quartier St Jean, et le choix de ne pas réorienter les élèves sur les autres collèges pourtant en capacité, n'a pas favorisé cette ouverture vers l'extérieur pour les jeunes de St Jean.
- Enfin les problématiques sociales demeurent autour des questions de désœuvrement des jeunes, des fragilités économiques des familles, des responsabilités parentales, du commerce illicite... Seule exception : les incivilités ont été atténuées sur le quartier St Jean, au vue des statistiques tenues mensuellement et les conflits de voisinage n'apparaissent pas fréquemment.

Sur les autres quartiers, la mobilité est de fait provoquée par le manque d'équipements de proximité sur lequel la rénovation urbaine n'a pas joué. Ainsi, à Vaugirard, les habitants, faute de services et équipements sur leur quartier, se déplacent vers le reste de la ville.

La question des moyens de transport public reste nécessaire à traiter pour des petits quartiers nouvellement reconstruits au Fontchoir et à Cré: Un nouveau réseau de bus sera mis en place à compter du 1er juillet 2009.

➤ En conclusion, un désenclavement relatif et un accompagnement opérationnel sur le relogement, peu anticipé et prolongé.

A St.Jean 80% des habitants ont été relogés sur place en grande partie dans le parc immobilier vacant et ayant fait l'objet d'opération de résidentialisation. Quelques habitants ont bénéficié de pavillons construits sur St. Jean. Mais l'opération ne change pas radicalement la composition de la population dans le quartier. Certes l'ouverture des espaces, la dédensification de l'habitat atténuent l'image d'enclavement, de zone reléguée, stigmatisée, sans pour autant la changer radicalement du fait des caractéristiques de la population et des difficultés qui persistent. Le rapport des habitants au territoire de St Jean s'inscrit dans des situations sociales inhérentes à une familiarisation à un lieu de vie, aux conditions sociales et économiques qui n'autorisent pas ou peu « mentalement » le changement. Le souhait de rester dans le quartier doit donc être nuancé par une approche clairvoyante des situations socio économiques et leurs effets sur les comportements et les rapports aux espaces de vie.

Dans les autres quartiers, au Fontchoir et à Cré, des habitants extérieurs à ces quartiers sont venus s'installer. A ce stade il reste des inconnues sur les sentiments de confort du quartier et d'appartenance au territoire. Que considèrent-ils de la situation du quartier dans la ville ? Sont-ils préoccupés par les déplacements, l'accessibilité des transports ? Peu d'enquête existe pour évaluer la satisfaction sur ces questions. Notons bien la question des moyens de circulation réinterrogés dans le cadre du nouveau projet de réseau bus, assortis de nouvelles dispositions. La question des commerces qui par leur configuration ou implantation ne représentent pas aujourd'hui symboliquement un accès facile aux biens de consommation. Que ce soit à St. Jean où le centre commercial n'a pas jusqu'à présent été réaménagé ou sur les autres quartiers où n'existe pas ou

très peu d'infrastructures. Les stratégies de développement économique et de vie sociale apparaissent bien devoir être prises en compte au-delà d'une politique de transformation de l'habitat et du relogement. Ce qui pose aussi la question de l'attention portée aux habitants dans la manière dont ils vivent le territoire, sans excès de protection mais dans une dimension de qualité de vie sociale

Il faut souligner positivement le fait que la diversification du logement et la construction d'un habitat individuel social locatif et en accession à la propriété contribue à recréer une vision de parcours résidentiels possibles et accessibles sur le territoire de Châteauroux. Ceci est un levier puissant pour créer de nouvelles identités de territoire, d'appartenance. Du possible au-delà du contraint, se présente à portée des habitants pour évoluer dans des formes d'habitat.

2.1.3. Impact sur le peuplement, la diversification et la mixité sociale

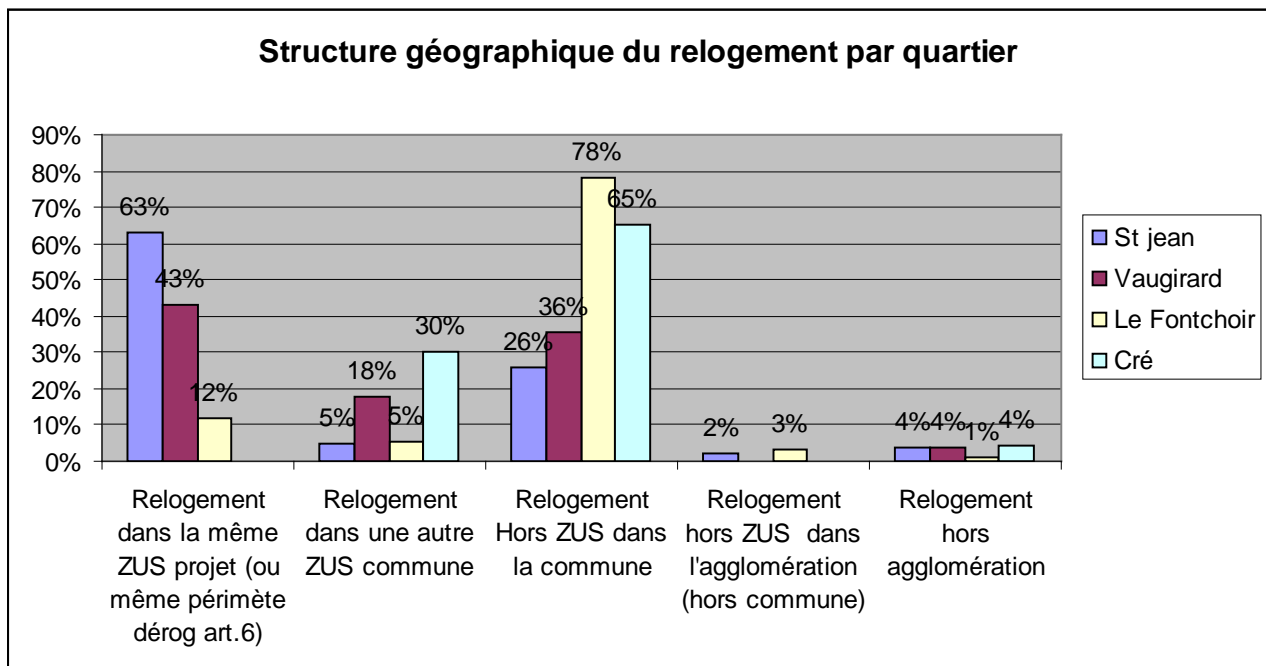
Positivement, comme nous l'avons remarqué ci-avant, le PRU a permis de diversifier significativement l'offre locative sociale sur Châteauroux. Cette diversification génère mécaniquement des effets sur le rééquilibrage des composantes de l'habitat. En effet, la diminution de logements sociaux locatifs, du fait de la démolition et de la non reconstruction, relève proportionnellement les pourcentages de l'offre privée locative, et également les taux de propriété des logements. Ceci étant mentionné, il n'y a pas lieu d'aller plus loin dans le cadre de cette évaluation. Cette remarque donne néanmoins l'occasion de renforcer les observations sur la diversification de l'offre de logement.

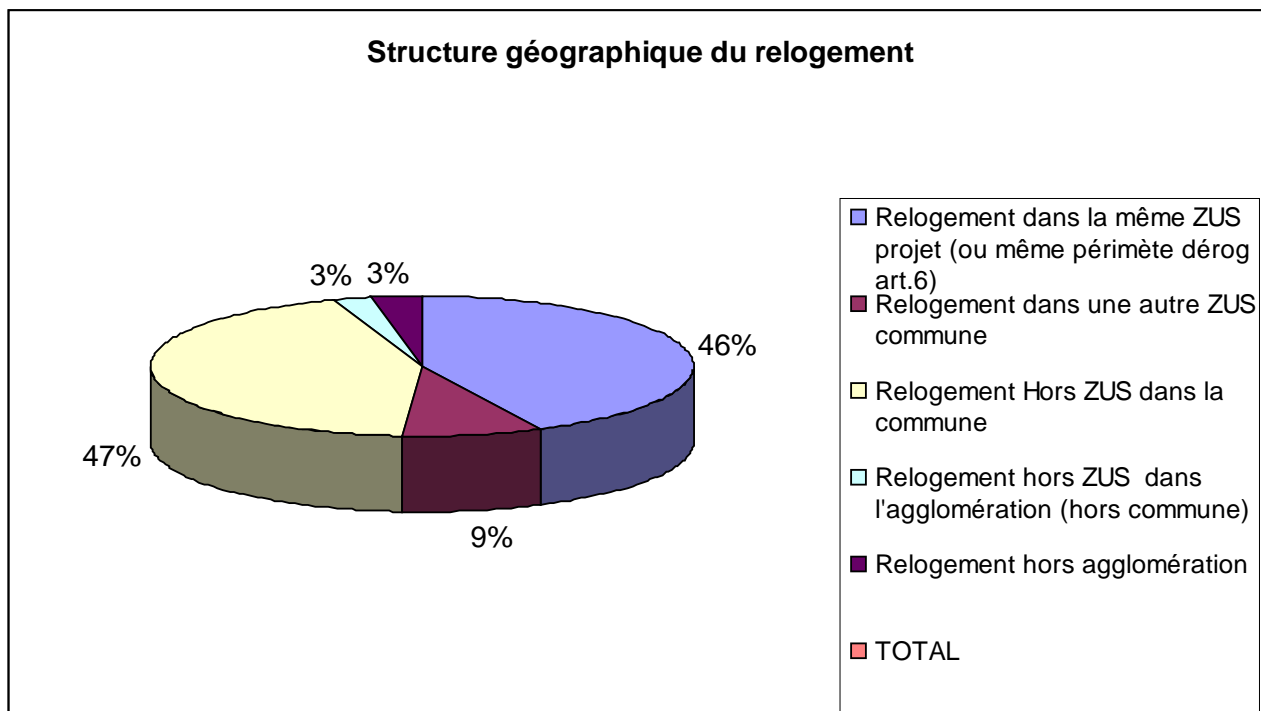
Une répartition nouvelle de la population sur les territoires classés en ZUS et hors ZUS.

Le PRU a contribué à reloger les habitants des quartiers sur des zones classées en ZUS et hors ZUS. Le tableau ci-dessous fait apparaître que 46% des relogements se sont effectués sur une zone urbaine sensible, tandis que 47% des familles ont été relogées sur des zones hors ZUS. Ce qui traduit la réalisation d'un programme de construction hors ZUS dont le mérite est de favoriser la venue d'habitants dans des environnements moins marqués et se rapprochant de configurations urbaines « ordinaires ». Le PRU est ici exemplaire pour la ville de Châteauroux, en ce sens qu'il permet l'aménagement d'un parc immobilier aéré, à dimension humaine, où le plaisir de la maison individuelle, le jardin et le calme sont susceptibles de produire un cadre de vie convivial.

Ceci atteste de l'intuition positive présidant au plan Borloo et mise en œuvre sur l'agglomération castelroussine. Mais bien entendu, cette dynamique entreprise ne saurait masquer les limites du mouvement. Car l'existence d'un parc locatif collectif en ZUS reste très important et les accès à d'autres types de logement se sont de fait limités à un pourcentage d'habitants. On ne peut sous-estimer la tendance à avoir relogé dans une grande proportion les habitants de St. Jean à St. Jean, et d'avoir plutôt en éradiquant les poches de pauvreté fait venir sur un nouveau type d'habitat des populations de quartiers moins denses tels que le Fontchoir et Cré, respectivement 78% et 65%, alors que les habitants de St. Jean sont relogés à 68% en ZUS et de Vaugirard à 43%.

RELOGEMENT PAR LOCALISATION GEOGRAPHIQUE	Total des relogements définitifs	%
Relogement dans la même ZUS projet (ou même périmètre déroq art.6)	128	46%
Relogement dans une autre ZUS commune	25	9%
Relogement Hors ZUS dans la commune	130	47%
Relogement hors ZUS dans l'agglomération (hors commune)	7	3%
Relogement hors agglomération	9	3%
TOTAL	277	





A St. Jean, 63% des habitants ont été relogés sur place, en grande partie dans le parc immobilier vacant et ayant fait l'objet d'opération de résidentialisation. Le relogement s'est caractérisé par un souhait des habitants de rester sur le quartier. Ces souhaits encore une fois sont à interpréter en fonction de plusieurs paramètres : habitudes de vie, crainte de l'inconnu, incitations relatives de la part des bailleurs...Quelques habitants ont bénéficié de pavillons construits sur St.Jean. Plus largement, la rotation des logements sociaux est souvent interne au quartier avec une faible arrivée de personnes extérieures. Sur ce quartier, l'ensemble des acteurs considère que le PRU n'a pas diversifié la population.

Dans les autres quartiers, au Fontchoir, à Cré, des habitants extérieurs à ces quartiers sont venus s'installer. La population, aujourd'hui constituée d'une population active importante, caractérise de manière plus dynamique la vie du quartier. A Cré, le pourcentage d'actifs est passé de 24% à 70% après le PRU.

Au Fontchoir, les habitants ont souhaité rester sur place, mais le nombre de personnes actives est passé de 31% à 57%, par le renouvellement de la population.

Par ailleurs, s'il n'a pas été constaté d'effets d'aubaine de minorités pour investir des espaces privilégiant les communautés, les phénomènes communautaires restent importants et sont marqués par l'arrivée de nouvelles populations étrangères à la ville qui se regroupent par origine.

En revanche, si sur St Jean, les acteurs sociaux constatent des difficultés récurrentes liées à la précarité, au désœuvrement, aux pratiques d'économie souterraine mais plus cachées, la concentration des difficultés sur les quartiers de Vaugirard, Cré et Fontchoir semble avoir diminué.

Une absence de politique de peuplement

Ces résultats faibles en terme de diversification de la population sur St Jean et Vaugirard s'expliquent selon nous par l'absence de stratégie de peuplement des quartiers sur Châteauroux.

Le PRU n'a pas entraîné de mise en commun de stratégie de peuplement. Elle a été laissée au soin des bailleurs. Ces derniers n'ont pas appliqué de stratégies particulières au PRU. Les commissions ont essentiellement veillées à l'équilibre au sein des quartiers et une attention particulière sur quelques cas particulièrement difficiles.

Les critères appliqués dans les commissions étaient ceux appliqués classiquement : souhait des familles du quartier de relogement, diminution de la vacance, niveaux de salaire, taille des familles, etc... Avant tout, la priorité a été donnée aux personnes relogées pour les logements disponibles.

Par ailleurs, l'arrivée de la Foncière a été trop tardive pour assurer une diversification.

➤ Une mixité sociale de la population non effective sur St Jean

Certes l'ouverture des espaces, la dédensification de l'habitat atténue l'image d'enclavement, de zone stigmatisée. Cependant, le PRU n'a pas changé radicalement les quartiers du fait des caractéristiques de la population et des difficultés qui persistent. La mixité sociale n'a pas évolué.

Comme vu précédemment, la diversification de la population n'a pas été radicalement modifiée par l'opération de rénovation urbaine. Les personnes nouvellement arrivées sont généralement dans une situation de fragilité sociale, notamment à St Jean. Elles viennent de l'extérieur du département, notamment d'Ile de France. Elles s'installent pour des raisons économiques de logement. Ces nouvelles populations, d'origine africaines pour la plupart, se regroupent entre elles : elles fréquentent peu les associations existantes et créent en revanche leurs propres associations.

De plus, les nouvelles populations et les anciennes ne se mélangent pas : malgré les accueils organisés deux fois par an par les associations pour les nouveaux habitants, ces événements sont très peu fréquentés (2 ou 3 personnes présentes à chaque édition).

Par ailleurs, le collège Rosa Parks, qui accueille presque exclusivement des élèves de St Jean, est davantage un lieu de concentration des difficultés sociales que de mixité :

- La reconstruction du collège Rosa Parks sur le quartier St Jean est vivement critiquée par les habitants et les professionnels car il est fréquenté presque exclusivement par les élèves du quartier, ce qui ne favorise pas la mixité sociale et géographique du quartier.
- Ces projets de rénovation (Collège et RU) n'ont pas été coordonnés pour aborder une stratégie de mixité notamment et de promotion sociale.
- La plupart des élèves sont issus de St Jean, dont les familles sont issues pour 81% d'entre elles des catégories socio-culturelles les plus défavorisées, avec une nette augmentation de ces catégories ces dernières années.

Année	2002/2003	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007	2007/2008
Proportion d'élèves issus des catégories socio professionnelles défavorisées	71%	74,5%	77,6%	79,6%	79,4%	81,5%

- Les acteurs concernés constatent par ailleurs que les catégories favorisées partent du collège par dérogation. Ce constat n'est pas reflété dans les chiffres car le public qui reste est celui qui ne peut pas partir.

Ainsi à St Jean, les conditions ne sont pas réunies pour développer une mixité sociale des habitants.

Sur Vaugirard, la population, restée la même, concentre encore une forte proportion de gens avec des difficultés. Il existe moins de regroupement de communautés que sur St Jean, mais les habitants ne se mélangent pas.

Malgré tout, la résidentialisation semble avoir permis d'attirer de nouveaux clients pour les bailleurs (arrivée de militaires ou de salariés de l'aéroport, par exemple).

Au Fontchoir, et à Cré, du fait des reconstructions de logements individuels et de l'arrivée de nouveaux habitants la mixité sociale est plus effective.

2.1.4. Impact sur la qualité de logements et les conditions de vie

Un des impacts sociaux du PRU était de contribuer à l'amélioration des conditions de vie et notamment des conditions de logement.

↻ Une qualité des logements accrue

Une qualité de l'offre de logement accrue

La qualité de l'offre de logement dans les quartiers prioritaires a été sensiblement modifiée par le PRU sur les quartiers concernés.

Dans le cadre du PRU, la qualité des logements sociaux s'est améliorée, comme l'indique le tableau ci-dessous : au total, 4312 logements ont été impactés par la Rénovation Urbaine sur les 4517 résidences principales de ces quartiers.

Amélioration de la qualité des logements sociaux	Logements neufs	Logements réhabilités	Logements résidentialisés	Logements ayant bénéficié d'une AQS	Total
Programmés	330	668	1964	1383	4312
Livrés à cette échéance	297	668	1964	1383	4315

Il faut souligner positivement le fait que la diversification du logement et la construction d'un habitat individuel social locatif et en accession à la propriété contribue à recréer une vision de parcours résidentiels possibles et accessibles sur le territoire de Châteauroux.

Une qualité de relogement reconnue dans le neuf

Dans le cadre du PRU, 421 habitants au total ont été relogés depuis 2004, 20% dans le neuf et 3% dans des logements réhabilités ou améliorés depuis moins de 5 ans. Les autres ont été relogés dans le parc existant, dans d'autres parcs sociaux et dans d'autres types de logements.

DESCRIPTION DES RELOGEMENTS BAILLEURS		
PARC LOGEMENT SOCIAL		
PARC CONVENTIONNE DEPUIS MOINS DE 5 ANS		
	Nombre	%
Lgt social neuf (inférieur à 5 ans)	83	20%
Lgt conventionné en acquisition amélioration de moins de 5 ans	5	1%
parc existant avec proposition d'un logement neuf	18	4%
Logt social réhabilité à neuf depuis moins de 5 ans	7	2%
Autre parc social	206	49%
Locatif libre	2	0%
Autres	63	15%
Accerssion à la propriété	2	0%
TOTAL des ménages relogés	424	

La qualité des logements est reconnue par les habitants relogés dans le neuf et les résidences réhabilités à Vaugirard. Les enquêtes de satisfaction réalisées par les bailleurs montrent ainsi que la satisfaction est totale pour les personnes relogées dans le neuf et de 90% pour l'ensemble des personnes relogées.

Par exemple, les logements pour les personnes relogées ont été réhabilités à Vaugirard (sols, électricité, plafond, etc) et cet effort a été apprécié des habitants.

De manière générale, les bailleurs estiment que la qualité des logements où les personnes ont été relogées et la qualité des logements neufs est bonne.

Ainsi, les personnes relogées dans le neuf on pu effectuer un parcours résidentiel positif (soit environ 23% des personnes relogées).

Un parcours résidentiel plus limité pour les autres habitants

En revanche, la plus value résidentielle est plus limitée pour les habitants relogés dans l'ancien et pour les habitants non concernés.

En effet, la plupart des habitants (environ 77%) ont été relogés dans de l'ancien. Pour ceux-là, la qualité des logements n'a pas été particulièrement mise en avant.

Les autres habitants, non concernés par le relogement, ont pour leur part été freinés dans leurs parcours résidentiels car non prioritaires sur les relogements et notamment dans le logement neuf, réservé en priorité aux personnes relogées dans le cadre du PRU.

Par ailleurs, 70% des habitants relogés l'ont été dans des logements plus petits ou équivalents en taille.

Evolution du nombre de pièces	Valeur absolue	%
Relogement avec un nombre de pièces inférieur	93	30%
Relogement avec le même nombre de pièces	156	50%
Relogement avec un nombre de pièces supérieures	63	20%
Total	312	100%

Il faut cependant noter une sortie du parc sociale pour 16% des personnes relogées, ce qui laisse supposer hormis les personnes parties en maison de retraite ou vers d'autres solutions un parcours résidentiel ascendant.

Signalons que la plupart des souhaits des habitants ont été respectés : lieu du relogement, taille en fonction du loyer, etc).

Un taux d'effort et un reste à charge pour les familles relogées en légère augmentation

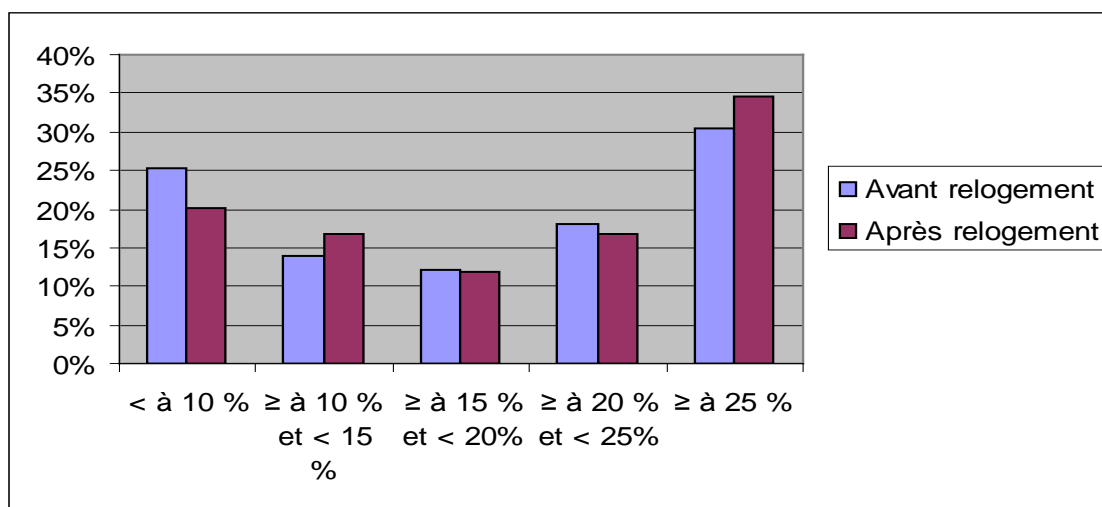
Les charges pour les habitants relogés n'ont augmenté qu'à la marge. Ainsi, le reste à charge est inférieur ou égal pour 67% des familles relogées (un reste à charge plus élevé pour 33% des personnes relogées qui s'explique par l'augmentation des loyers en fonction de la taille et du type de logement). De plus pour les ménages sous plafond de ressources PLAI, 70% ont un reste à charge inférieur ou égal au précédent.

Evolution du reste à charge par rapport au logement précédent	Valeur absolue	%
Nombre de ménages ayant un reste à charge inférieur ou égal	216	67%
Nombre de ménages ayant un reste à charge supérieur	105	33%
Total	321	100%

En ce qui concerne le taux d'effort (Quittance-APL/ ressources), il a légèrement augmenté pour les personnes relogées : on constate que après le relogement, 35% des familles ont un taux d'effort supérieur à 25% contre 30 % des familles avant le relogement.

Structure des taux d'effort des ménages relogés	Avant relogement	Après relogement
< à 10%	25%	20%
≥ à 10 % et < 15 %	14%	17%
≥ à 15 % et < 20%	12%	12%
≥ à 20 % et < 25%	18%	17%
≥ à 25 %	30%	35%
Total	100%	100%

Evolution des taux d'effort des personnes relogés avant et après relogement



Enfin ont été notés par les habitants quelques dépenses indirectes liées aux changements du mode de vie lors des opérations individuelles : les factures de charges, l'entretien du logement individuel. Cependant, ces dépenses, relativement bien prévues par les habitants (prévenus par les bailleurs), n'ont semble-t-il, pas mis en difficulté les familles. Ainsi, aucune famille relogée n'a été reçue en commission FSL.

Quelques difficultés d'adaptation en terme de fonctionnalité pour des habitants relogés signalées

Quelques difficultés d'adaptation en terme de fonctionnalité des logements neufs ont été signalés, sans pour autant que cela constitue de problèmes majeurs pour les habitants relogés : la conception des cuisines ouvertes dans l'individuel n'a pas convenu à certaines familles ainsi que l'existence de chambres à l'étage qui limitent la circulation. Les bailleurs ont constaté ces gênes au fur et à mesure des livraisons de logement.

Ces difficultés rencontrées s'expliquent principalement par le manque de diagnostic en amont du PRU, pour recenser les besoins sur le type de logement.. Les logements reconstruits sont des logements standards qui n'ont pas été adaptés à l'usage des familles mais davantage en terme de taille.

En terme de réhabilitation, le besoin des habitants portait avant tout sur l'insonorisation des logements, ce qui n'a pas été vraiment pris en compte.

Enfin, les autres fonctionnalités (parking, garage, jardin) ont été bien utilisées par les habitants et sont appréciées.

Des changements parfois mal compris par les habitants

Globalement, si la qualité des logements et des aménagements effectués dans les quartiers ont été reconnus à la fin des travaux, le changement s'est accompagné parfois d'incompréhensions et de gênes.

Au départ, la logique de démolition n'a pas toujours été comprise : démolition de trois des quatre « cubes » d'immeubles et pas le dernier, démolition de logements encore fonctionnels. S'ajoutent à cela, les difficultés à quitter un logement longtemps habité pour investir un nouveau logement, parfois provisoire.

Mais globalement la stratégie de dédensification n'a été comprise qu'après travaux et elle a été largement appréciée, notamment à St Jean, malgré des questions sur l'intérêt d'avoir démoli pour peu de gain pour certaines personnes qui se retrouvent dans des conditions identiques ou proches des conditions de logement précédentes..

De manière générale, il apparaît que les habitants bien qu'informés, auraient souhaité davantage d'informations et davantage de respect et de travail sur la mémoire du quartier, bref d'accompagnement aux changements urbains. Dans ce cadre la coordination avec le CUCS a pu faire défaut.

Conditions de vie des habitants : une meilleure appropriation des lieux mais pas d'évolutions notoires des conditions de vie sociale des habitants

Une meilleure appropriation des lieux

La Rénovation Urbaine a permis une meilleure appropriation des lieux à St Jean, Vaugirard, le Fontchoir et Cré. Nous avons évoqué l'appropriation des espaces publics et la fréquentation des équipements sans cependant mesurer ou faire apparaître des changements importants en matière de pratiques sociales du côté des habitants.

La bibliothèque St Jean, d'une surface de 350m² initialement, mais d'un accès peu visible, et dans un bâtiment peu fonctionnel, a intégré un nouveau bâtiment en octobre 2008. Celui-ci est fonctionnel, très agréable pour les lecteurs et bénéficie d'une grande visibilité dans le quartier. Si les statistiques ne sont pas aujourd'hui disponibles, il apparaît que les lecteurs sont très satisfaits

de cet équipement et que les habitants du quartier, majoritairement des enfants (dans le cadre d'animations scolaires) fréquentent la bibliothèque dans la même proportion qu'avant. Quelques nouveaux lecteurs fréquentent la bibliothèque notamment du fait de sa visibilité.

Au Fontchoir, le changement radical du quartier a été apprécié des habitants qui se sont appropriés le quartier et en sont fiers

A Cré, le changement du quartier est très positif et apprécié, même si le manque d'un espace de jeux pour les enfants a été signalé.

Une atténuation des incivilités et le développement d'un sentiment de tranquillité

Une atténuation régulière sur l'ensemble de la ville des incivilités a été constatée par l'ensemble des acteurs, ainsi que le développement d'un sentiment de tranquillité qui se fonde notamment par la diminution des squats en bas d'immeuble.

Ainsi le commissariat constate une diminution de la délinquance, des délits et des incivilités sur le quartier St Jean. Les tags sont nettoyés rapidement et de manière générale il existe un meilleur sentiment de tranquillité dans le quartier.

Le tableau ci-dessous indique la diminution des faits constatés.

Indicateurs de crimes et délits à Châteauroux¹	2001	2008
Crimes et délits	266	178
Dégradations	66	22
Vol à la roulotte	43	10

Les habitants constatent pour leur part, que bien qu'il n'y ait jamais eu un grand sentiment d'insécurité dans les quartiers de St Jean et Vaugirard, ils se sentent davantage en sécurité depuis les transformations sur les quartiers : en effet les résidentialisation on supprimé ou du moins déplacé vers le centre commercial les squats de jeunes. Les dégradations et les tags ont diminué sur ces quartiers. Le quartier de Vaugirard est actuellement considéré par ses habitants comme un quartier tranquille et d'autant plus après les résidentialisations (entrées fermées, codes). Les problèmes de délinquance observés étaient dues en partie à quelques familles troublant la vie du quartier et elles sont parties depuis.

Le commissariat estime que si il y a des déplacements des faits de délinquance, ils s'orientent davantage vers le centre commercial de St Jacques plutôt que vers celui de St Jean, notamment du fait de la mise en place de caméra sur ce centre, qui entraîne une réactivité forte des services de police.

Au final, la rénovation urbaine semble avoir contribué à la « pacification des quartiers, grâce notamment à la disparition des squats, favorisée par la résidentialisation.

¹ Source : suivi mensuel du commissariat

Mais des évolutions des conditions de vie sociale des habitants limitées

Cependant, le PRU n'a pas permis d'évolution notable des conditions de vie sociale des habitants et cela sur plusieurs dimensions.

Premièrement, **la mixité sociale**, comme expliquée plus haut, ne s'est pas développée : peu de nouveaux habitants sont arrivés sur St Jean, et ceux –ci se sont regroupés par même origine au fur et à mesure de leur arrivée, notamment avec la création d'associations spécifiques. Les nouveaux et les anciens habitants ne se connaissent pas.

Ensuite, les transformations urbaines n'ont pas provoqué de dynamisation du tissu associatif: les associations restent confrontées à une désaffection des bénévoles, à une mobilisation difficile des habitants, à Vaugirard, comme à St Jean. La création d'association s'est faite à la marge par des habitants arrivants de la région parisienne, et leur vocation est majoritairement communautaire ou culturelle. Au Fontchoir, la maison de quartier nouvellement créée accueille les associations et des groupes d'habitants qui se sont investis dans le projet « centre social » de cet équipement.

De même, peu d'effets sont évaluables à ce stade sur la participation des habitants à la vie sociale, associative ou démocratique. La participation sur les quartiers, lors d'événements festifs ou au sein des Conseils de Quartier, n'a pas vraiment repris d'ampleur à l'occasion du PRU. Les conseils de quartiers de Vaugirard et de St Jean rassemblent une petite dizaine d'habitants habitués à venir à chaque réunion, On constate moins de revendications sur l'état des espaces publics. Mais on ne peut pas dire que des engagements nouveaux se sont produits de la part des habitants dans la gestion et l'animation du quartier. La résidentialisation, qui visait à dynamiser cette participation, n'a pas atteint ses objectifs, notamment par le manque d'une concertation vraiment élaborée à partir de processus collectifs.

Au final, les problématiques sociales initiales demeurent autour des questions d'inactivité des jeunes, des fragilités économiques des familles, des problèmes rencontrés par les parents sur le plan de l'éducation des enfants et des adolescents, du commerce illicite. Les jeunes sont peu occupés et la politique jeunesse de Châteauroux est insuffisamment visible. Les phénomènes de monoparentalité se développent (37% des personnes vivent seules à Châteauroux) et ses conséquences en terme d'adaptation du parc de logement et de maîtrise des charges n'a pas été pris en compte.

Au sein du système éducatif, outre la forte proportion de jeunes issus de milieux socio professionnels défavorisés au collège Rosa Parks, on constate une dégradation des résultats scolaires conjointement à l'accroissement de la violence.

Le tableau ci-dessous¹ indique une dégradation du niveau scolaire depuis l'année 2003/2004.

Evolution du niveau scolaire	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007	2007/2008
Obtention du brevet	83,0%	80,3%	59,7%	60,24%	60,6%
Décisions d'orientations en 2^{nde} Générale et professionnelle	58,3%	59,7%	50%	41,67	59,7%

Les acteurs éducatifs rencontrés estiment que le niveau s'est dégradé et que la légère amélioration de 2007/2008 n'indique pas une amélioration du niveau scolaire. Ils constatent d'une part que les élèves arrivent avec de très grandes difficultés scolaires en 6^e et que le décalage par

¹ Source : collège Rosa Parks

rapport au taux de réussite au test d'entrée en 6° par rapport au département s'accroît : 5% de décalage en 1998 et 16,7% en 2007.

En rapport à ces observations, les acteurs rencontrés estiment que la violence s'est accrue depuis 2004.

Evolutions de la violence au sein du collège	2002/2003	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007	2007/2008
Incidents constatés en cours	269	452	403	?	203	636
Heures de colles	554	847	654	573	915	1399
Commission Vie scolaire	5	9	?	9	3	11
Exclusions temporaires	164	125	143	107	119	173
Signalements des délits	12	12	24	12	9	13

Ils constatent que se développent de plus en plus de petits incidents qui minent le quotidien, et pour autant de moindre gravité. Ces incidents concernent une proportion de plus en plus élevée de très jeunes élèves et de filles.

Pour autant il n'y a jamais eu de dégradation contre les bâtiments (3 vitres cassées en 7 ans, un tag).

On ne peut pas souligné d'effets du PRU sur la vie en milieu scolaire et la réussite des jeunes. Nous avons souligné qu'il n'y avait pas eu de relation entre le PRU et la recnstruction du collège sur le quartier St Jean. A regret pour beaucoup pour être passé à côté d'une occasion de repenser la mixité et l'ouverture sur la ville.

Les acteurs éducatifs estiment qu'ils leur manquent une coordination avec les services de polices et de prévention et les associations, comme cela existait auparavant (lors de l'existence de la police de proximité).

➤ Le cadre de vie et son entretien

Si les acteurs du projet et les habitants s'accordent sur le fait qu'il est encore nécessaire d'accentuer la démarche engagée en termes d'amélioration du cadre de vie, de nombreux éléments positifs sont à noter.

Dans son ensemble, l'entretien sur les quartiers est de qualité. La complémentarité entre le travail quotidien des gardiens et du personnel déployés dans le cadre de la GUP doit être soulignée.

Une GUP de qualité

La Gestion Urbaine de Proximité est unanimement reconnue comme étant de qualité. Sa mise en place semble adaptée aux besoins des quartiers. La coordination positive entre la GUP et les services d'entretien des bailleurs apparaît nettement lors des entretiens.

Dans les faits, la GUP a été mise en oeuvre antérieurement au PRU mais a fait l'objet d'un conventionnement en 2005, lors de la signature d'une convention générale.

Depuis, la GUP a été déclinée au travers de conventions particulières pour les espaces résidentiels. Il n'y a pas de échéances temporelles pour les six conventions signées, dont trois avec chaque bailleur. Elle constitue un véritable « qui fait quoi ? » précis permettant l'effectivité de l'entretien de toutes les parties communes sur les quartiers et la désignation des responsabilités opérationnelles entre la ville et bailleurs.

L'intérêt est double. Pour les bailleurs, il n'y a pas eu d'accroissement des charges. La ville continue d'entretenir les espaces résidentialisés sans charge supplémentaire de travail puisqu'elle en assurait la gestion auparavant.

La GUP a donc permis de ne pas augmenter les charges lors de la mise en place de la résidentialisation. L'effectivité de cette dernière permet ainsi de ne pas solliciter les locataires sociaux sur la taxe d'habitation pour l'entretien extérieur.

Dans ce cadre la commission « Moindre Salissement », mise en place quelques années avant le PRU continue de jouer tout son rôle dans l'entretien des espaces et la lutte contre les dégradations. Il s'agit d'une réunion mensuelle permettant la rencontre Les agents des services municipaux des des organismes de gestion du par social. Ces différents acteurs peuvent alors faire le point régulièrement sur les problèmes à régler et les difficultés rencontrées dans les quartiers pour définir et adapter les moyens à mettre en œuvre pour les résoudre. Les chefs de secteur considèrent que cette coordination est de qualité.

Pour les services de proximité des bailleurs, le travail est resté identique, même si la résidentialisation a compliqué sensiblement le quotidien du nettoyage des parties communes. Malgré tout, les gardiens s'accordent notamment à signaler la complémentarité du travail avec la GUP et la valorisation de leur travail de tous les jours.

Des difficultés qui persistent, notamment à Saint Jean

Les porteurs du projet ont souhaité associer tout au long du projet l'ensemble des habitants. Même s'il a parfois été difficile de les mobiliser, les habitants ont ainsi apprécié d'être consultés, notamment sur les espaces verts et les lieux de vie communs.

Des éléments d'améliorations ressortent des échanges avec les habitants. A ce titre, on peut citer :

- La résidentialisation pose le problème de la circulation entre les immeubles et les changements d'usage.
- La cohabitation entre les habitants. La population n'a pas fondamentalement changée. Les difficultés sociales et relationnelles restent donc identiques, malgré le peu de plaintes concernant les rapports de voisinage.

Le PRU ne s'est pas accompagné d'une modification des comportements. Même si les actes de vandalisme semblent décroître, l'entretien est perçu comme insuffisant. Il faut différencier. L'ancien reste l'ancien et la résidentialisation n'y peut rien. Par contre des comportements toujours peu respectueux des espaces communs (exemple du local à poubelles) et le manque de propreté provoquent des salissures dans les cages d'escaliers, ou les bas d'immeubles.

Cette dynamique est d'autant plus perceptible que les immeubles se sont repeuplés sans qu'un effort supplémentaire ait été porté sur le ménage.

A titre d'exemple, sur le quartier de Vaugirard, l'entretien s'entend, pour les 100 logements, comme :

- La présence d'un gardien dans chaque résidence

- Le nettoyage du hall d'entrée une fois par jour par le gardien
- Le nettoyage de la cage d'escalier une fois par semaine par une équipe d'entretien.

La dynamique est la même dans les résidences impactées par le PRU.

Quelques éléments pointés lors des entretiens

Lors des rencontres avec les habitants et les services de proximité, il est ressorti plusieurs éléments à améliorer. Un effort particulier doit être poursuivi sur :

- Le problème majeur de l'insonorisation n'a pas été réglé. Il reste le problème principal quant à la cohabitation entre les locataires. Les habitants expriment bien ce constat en affirmant que « tant que ce problème n'aura pas été réglé, nous aurons des difficultés à vivre ensemble ».
- le ménage, notamment à Saint Jean. Une régularité de l'entretien est demandée par les habitants. Le cadre de vie gagnerait en qualité si une sensibilisation au tri et au dépôt des poubelles était mise en place,
- les voitures abandonnées,
- les plantations au pied des immeubles qui sont mal entretenues. Les mégots ou déchets peuvent, parfois, s'accumuler.

De manière conclusive, on peut dire que le cadre de vie s'est considérablement amélioré sur les quartiers, et particulièrement sur Saint Jean où les transformations urbaines sont radicales, aux proportions de la dimension de ce quartier. Mais le manque constaté de changements de comportements sociaux, et ce malgré le départ de certaines familles très perturbées, ne permet pas de relever les impacts plus durables liés au renouvellement des modes de vie et à la résolution de problématiques complexes, comme celles de l'intégration, de l'emploi, de la réussite de populations jeunes...

2.1.5. Impact sur la promotion sociale des habitants par la mobilisation de dispositifs d'insertion et la construction partenariale.

⇒ Une opportunité de promotion résidentielle pour les personnes relogées mais un accompagnement social limité aux opérations de relogement

Une promotion avant tout résidentielle

Nous avons expliqué précédemment que le relogement dans le neuf, a été l'occasion pour les personnes bénéficiaires, de s'inscrire dans un parcours résidentiel ascendant et que le reste à charges des familles et leur taux d'effort, bien qu'en légère augmentation reste raisonnable. De plus, 16% des habitants sont sortis du parc social (A nuancer comme nous l'avons mentionné). En ce sens, le relogement a été une opportunité de promotion sociale.

Pour les personnes relogées dans de l'ancien, cette opportunité est moins visible. Les personnes non ciblées par le relogement dans le cadre du PRU se sont trouvées par contre freinées dans leur

parcours résidentiel du fait de la priorité du relogement dans le cadre du PRU. Ceci malgré le cercle 2 (relogement possible pour les habitants du quartier non touchés par la démolition de leur logement) et le relogement d'habitants de Beaulieu estimé à une quarantaine.

Un accompagnement porté par les bailleurs

L'accompagnement des personnes relogées a été mené par les conseillères des bailleurs, SA et OPHAC. Cet accompagnement a été considéré comme sérieux :

- En effet, il a permis un suivi individuel des familles, par les mêmes personnes tout au long du processus.
- Cet accompagnement impliquait des visites au domicile puis des rencontres au siège.
- Cet accompagnement visait à connaître et respecter les souhaits des habitants en terme de relogement dans la mesure du possible.
- Le retour des habitants relogés rencontrés est très positif : ils expriment un sentiment d'écoute et notent l'existence de conseils données pour gérer le logement individuel (même si les conseils pourraient être plus approfondis).

La quasi-totalité des personnes relogées n'a pas fait l'objet d'un accompagnement social plus poussé car il n'y avait pas de besoins spécifiques détectés. Lorsque le cas s'est présenté, les conseillères des bailleurs ont saisi un groupe de travail organisé et réunissant les bailleurs, la DPDS, les organismes de tutelle. Ce groupe avait pour objectif de faire le lien avec les services sociaux si besoins (selon des critères fondés sur le loyer, les troubles de voisinages, les ressources, l'isolement, l'âge, le blocage par rapport au relogement). Sur chaque situation, le groupe faisait un point social et faisait le lien avec les acteurs du social.

Quelques cas ont fait l'objet d'un suivi PLAI. Ces familles accompagnées en PLAI ont bénéficié d'un suivi pendant un an avec des visites régulières, des aides administratives, un suivi de l'état du logement.

Ainsi l'accompagnement réellement social, dans ce cadre, a mené à des accompagnements PLAI, à relancer le suivi social de secteur, et à des mesures de protection.

Auparavant, dès 2000, avait été mis en place une MOS relogement, dispositif piloté par la CAC (Etat, ville, bailleurs) pour faire face aux inquiétudes des habitants à reloger, et répondre aux besoins de médiation attendus entre les bailleurs et les habitants. Cette MOS avait une permanence sur St. Jean et organisait des groupes de parole. La MOS Relogement a existé avec une démarche d'accompagnement graduée en fonction des difficultés rencontrées par les familles et/ou le bailleur. Les bailleurs de leur côté ont assuré l'accompagnement individualisé. La MOS a tenu son rôle en terme de coordination et de recueil de paroles d'habitants mais sans lieu identifié.

La maîtrise de l'accompagnement est donc revenue aux bailleurs. La coordination a permis de repérer des personnes fragilisées. Les services sociaux ont pu créer un lien avec les conseillères mais ont été rarement en contact direct avec les familles.

Par ailleurs, il n'y a pas eu de coordination spécifique avec le Dispositif de Réussite Educative, le PLIE ou l'Atelier Santé Ville. On ne peut donc pas dire que le PRU a saisi l'opportunité du relogement social comme un levier d'accompagnement et de promotion social plus large que le seul parcours résidentiel.

Un accompagnement social qui semble au regard des habitants moins investi par les institutions.

De manière générale, et antérieurement à la rénovation urbaine, des orientations institutionnelles ont porté sur le retrait ou le réaménagement de dispositifs d'accueil, celui de la CAF, de la CPAM. Bien que lointains dans le temps, ces changements restent dans la mémoire collective parce qu'ils modifient les contacts de proximité et les relations personnalisées avec les travailleurs sociaux des institutions.

Citons notamment la CAF qui s'est réorganisée en interne en conservant au sein du centre social St Jean des permanences et des points information, certes moins nombreux qu'avant. La volonté était que les allocataires se déplacent au siège qui est à côté du quartier avenue de la châtre.

Plusieurs autres changements sont intervenus et ont provoqué en cumulé une impression de disparition. La fermeture du point d'accueil CPAM, l'accueil du Conseil Général et la nouvelle localisation des assistantes sociales avenue de la Gare, la diminution des moyens de la PMI, la diminution de l'équipe de prévention spécialisée, la fermeture du commissariat à St. Jean.

Les habitants ont donc vécu un certain délaissement. Quand on recueille des sentiments sur le PRU, revient le paradoxe entre l'investissement massif sur la transformation structurelle et l'accompagnement de la vie sociale qui prend en compte l'humain. Les préoccupations envers le monde des jeunes, les liens sociaux et l'isolement d'adultes, les difficultés des démarches administratives, l'importance de faciliter l'oralité et la permanence de repères sociaux représentent des enjeux et des conditions de bien être pour les habitants.

➤ Une réelle opportunité d'emploi pour les habitants

Le plan local d'application de la charte nationale d'insertion a été mis en œuvre dès le deuxième semestre 2005 et signé le 19 mai 2008.

Ce plan prévoyait de consacrer 5.07% des heures travaillées, soit 425 mois d'insertion sur l'ensemble du programme, à des personnes rencontrant des difficultés d'insertion professionnelle.

Un retard fut pris au départ, du fait du décalage dans le temps entre le démarrage des opérations du PRU et la définition des règles par l'ANRU.

Au 1^{er} trimestre 2008, le retard avait été rattrapé et l'objectif de 425 mois était atteint.

Au 30 avril 2009, les heures d'insertion réalisées s'élevait à 669 heures/mois soit 7.98% des heures travaillées.

Ces quelques chiffres résument bien la réussite globale permettant d'offrir une opportunité d'emploi pour les habitants. Les objectifs fixés ont ainsi été dépassés.

Aujourd'hui, la situation se trouve être plus compliquée. L'activité due aux destructions/reconstructions est retombée, et la récession économique est apparue.

L'insertion dans les chantiers PRU

Cette insertion a été mise en place dès avril 2005 (52 personnes avaient alors bénéficié des 25 opérations alors engagées), soit un an avant la clause d'insertion.

Un premier bilan peut être fait aujourd'hui. **Les clauses d'insertion ont concerné les chantiers du BTP** où les emplois ont été occupés quasi exclusivement par des hommes. Ceci explique, au moins pour partie, que seulement 4 femmes aient travaillé dans le cadre du programme.

Tous les bénéficiaires des chantiers PRU étaient, à l'origine demandeurs d'emploi. La moitié des bénéficiaires avaient entre 26 ans et 49 ans et 41% étaient plus jeunes.

En termes de diplôme, la grande majorité était faiblement diplômée. 70% des bénéficiaires avaient un niveau V ou inférieur.

Les quartiers ZUS ont été particulièrement sollicités. Ils sont ainsi 82% à vivre dans ces quartiers sensibles.

La réussite de la clause d'insertion

Dès 2004, afin d'anticiper les besoins en main d'œuvre des entreprises du BTP et les futures obligations en matière d'insertion dans le cadre du PRU, la Communauté d'Agglomération Castelroussine a mis en place une **Plate-forme Départementale des Métiers du BTP**.

Cette structure a évolué jusqu'à devenir un des outils de l'accès à l'emploi du territoire et la structure opérationnelle du plan local d'application de la charte nationale d'insertion.

Dans la pratique, le travail de la Plate Forme vise à mettre en relations les entreprises et les demandeurs d'emplois. Après avoir défini avec le maître d'ouvrage de chaque opération l'obligation d'insertion, la Plate-forme rencontre les entreprises afin de déterminer le contenu du poste, les compétences minimales requises, le type de contrat envisagé, etc.... En fonction de ces critères, les candidats est présenté aux entreprises par ailleurs sensibilisées à l'accueil de personnes de faible niveau de qualification. Cette mise en relation, avec parfois même un accompagnement physique, a permis l'intégration de demandeurs d'emploi qui, sans cette clause d'insertion, auraient été écartés de tout recrutement.

La mise en place en 2004 de la Plate Forme du Bâtiment, suivie en 2007 de la Plate Forme des Métiers, a permis positivement le suivi et l'intégration des personnes éloignées de l'emploi.

Au 31 mars 2009, la Plate-forme a accompagné 61 personnes vers l'emploi généré par les clauses d'insertion PRU pour 56 entreprises et assuré leur suivi.

Les bénéficiaires étaient majoritairement des hommes (98%), âgés de moins de 26 ans à 53% ayant une formation de niveau V bis.

Ils habitaient dans Saint Jean pour 38% d'entre eux. 18% venaient de Beaulieu, 11% de Saint Jacques et 10% de Vaugirard.

Les contrats signés par les bénéficiaires de la clause d'insertion se partageait entre de l'intérim (40%), du CDI (34%) et de la formation (18%).

A la fin de l'année 2008, la situation des bénéficiaires de la clause d'insertion était légèrement positive. En effet, 52% étaient en activité, 16% se trouvaient en formation et la même proportion au chômage. Notons que 16% des situations ne sont pas connues. Dans le détail, les moins de 26 ans se répartissaient entre la formation (23%) et l'intérim (47%). La tranche des 26-49 ans étaient à 79% en intérim.

Sans ces clauses, il est fort à parier que la majorité des bénéficiaires n'auraient pas été embauchés, au regard de la forte stigmatisation subie et des difficultés à démarcher correctement les entreprises.

Ce bilan réalisé par la direction du projet mérite d'être mentionné dans ce rapport, car il met en valeur l'articulation entre une opération de transformation urbaine et un volet social centré sur la question de l'emploi.

Que faut-il en déduire en rapport aux questions d'impacts sociaux ?

53% de jeunes hommes de moins de 26 ans ont été accueillis sur la plate forme du bâtiment. Donc une trentaine de personnes des quartiers dont il est fortement souligné l'inactivité et le peu de qualification. Ce qui est à remarquer.

Par ailleurs, l'effet durable après PRU est réel puisque 52% des personnes bénéficiaires de la clause d'insertion sont en activité à la fin 2008

La mobilisation du dispositif de la clause d'insertion s'avère être un ressort pour l'emploi. Cette dynamique laisse entrevoir dans une dimension socio économique l'engagement des pouvoirs publics sur des opérations qui visent le retour à la confiance, face à des opérations dont des habitants « sans horizon » peuvent estimer que l'on « s'occupe enfin de leur situation ».

Un travail partenarial efficace

Pour mettre en place un suivi et un accompagnement de qualité, la communauté d'agglomération castelroussine a élaboré un système partenarial efficace.

A ce titre, notons la volonté de regrouper les acteurs. Auparavant située au sein de Saint Jean, la Plate Forme des Métiers a été invitée à se rapprocher du PLIE dans les locaux de la CAC. Ce rapprochement a permis de mieux prendre en compte les spécificités des nouveaux arrivants et de faire vivre les complémentarités entre PLIE et Plate Forme des Métiers.

La Plate Forme des Métiers, outil fondamental de la mise en place de la charte de l'insertion, semble bien identifiée par les partenaires tels que les Missions Locales, l'ANPE ou le CCAS.

Signalons la bonne visibilité du champ de l'insertion sur l'agglomération. De nombreuses candidatures sont arrivées de manière spontanées. Ce constat confirme le travail de qualité et la bonne communication autour du PRU. En effet, il a été mis en place une communication importante, au travers de la ville, des réunions de quartier ou d'informations collectives.

Une dynamique à accentuer

Les bailleurs ont appliqué les clauses d'insertion en s'appuyant sur le dispositif opérationnel plateforme comme prévu dans le Plan local d'application de la charte d'insertion.

La Plate Forme des Métiers est aujourd'hui devenue un outil intégré à la politique d'insertion mise en place par la communauté d'agglomération castelroussine. Au total ce sont 277 personnes, dont la moitié sur les quartiers PRU, qui ont été suivies. Ce suivi de 6 mois est obligatoire. Mais au-delà, la Plate Forme n'a pas les moyens d'assurer ce suivi. Il importe donc d'interroger les modes d'accompagnement et d'insertion dans l'emploi à l'appui des dispositifs de droit commun

Des difficultés subsistent : L'inscription de la Plate Forme comme maillon de la chaîne parmi les acteurs de l'emploi et de l'insertion par l'activité économique pour traiter des freins à l'emploi et valoriser les initiatives locales en ce domaine ou encore favoriser des initiatives en terme d'activités économique.

2.1.6. Impact sur le développement économique

Indirectement, le PRU pouvait être pressenti comme levier de dynamisation de l'économie locale. Les constats sur l'emploi à l'appui de la clause d'insertion en représentent un volet. Mais de fait l'implantation de nouvelles activités commerciales et artisanales, semble bien ne pas avoir fait l'objet de définition stratégique. Notons le cas de la zone commerciale St. Jean intégrée au PRU pour rénovation mais différée quant à sa réalisation.

Le développement économique des quartiers se trouve très étroitement lié à la structure urbaine de l'habitat mais dans des dimensions bien plus larges quant aux caractéristiques de la population, le positionnement de Châteauroux et son attractivité sur le plan national et régional. **Certes le PRU à travers une transformation urbaine a bien visé la définition de nouveaux atouts pour ouvrir la ville, la qualifier avantageusement sur le plan de la diversification de l'offre de logements, des équipements...**Ces éléments sont là mais le développement économique dépend aussi d'autres stratégies que sont celles d'équipements lourds et d'implantations d'activités générant de l'emploi.

Il reste néanmoins à prendre en compte le commerce en tant que service de proximité aux habitants dans les quartiers et leviers de vie sociale et d'animation dans les zones d'habitat. Ce qui fait défaut dans de nombreux quartiers de Châteauroux. Mais cette ville n'est pas la seule en France à se heurter à ces questions héritées de politiques urbaines qui ont favorisé la concentration des activités plutôt que leur implantation diffuse sur les territoires.

⇒ En conclusion, y-a-t-il la perception d'une meilleure prise en compte du quartier et de ses habitants par la collectivité publique ?

Pour le quartier St. Jean, le sentiment de l'attention portée par les pouvoirs publics est réel. Ce qui crée ou développe une vision plus positive du quartier, de la vie à Châteauroux et renvoie à la réassurance d'une dignité à laquelle tout le monde tient. Mais au-delà de la rénovation urbaine, de l'embellissement des quartiers, les phénomènes de pauvreté et les difficultés de vie d'habitants liées à l'emploi, l'éducation, l'insertion des jeunes activent l'image d'un quartier qui n'est pas sorti d'une situation où se jouent des problématiques d'exclusion ou de risques de rupture sociale.

En bordure du quartier St. Jean, les habitants de pavillons ont vu s'améliorer la situation de leur patrimoine, par le fait même de la reconfiguration du quartier. Les nouvelles dimensions des espaces apportent du confort et leur embellissement revalorise les maisons. De ce fait, la valeur des propriétés se trouve confortée, voire augmentée.

Par contre, les investissements sélectifs réalisés sur des quartiers provoquent pour des habitants d'autres quartiers un sentiment de délaissement, de laissé pour compte et d'une privation d'accès à un même traitement. Ceci freine les sentiments d'appartenance à la ville et met à distance des habitants de la dynamique de rénovation.

L'habitant relogé estime que beaucoup de choses ont été faites pour le quartier mais qu'il était normal de rénover et d'aérer ce quartier.

⇒ Diminution du sentiment d'oubli et d'abandon des habitants / délaissement

Oui, cela a été mentionné au cours de ce rapport. Mais il faut apporter des nuances. En effet des habitants logés dans des constructions qui ont été démolies et dans lesquelles ils se sentaient bien (en particulier dans des petits immeubles qui bouchaient les perspectives), vivent leur déménagement comme contraint et avec peu d'avantages. Ce qui laisse, face à l'obligation de faire avec le nouveau logement et sans intérêts, l'obligation de subir à son détriment la rénovation.

➔ Perception des habitants sur le fait qu'ils soient pris en compte par la collectivité de manière égalitaire par rapport aux habitants du reste de la ville

Sentiment d'inégalité de traitement dans les quartiers comme St.Jacques entre autre. « Il n'y en a que pour St.Jean et tout l'argent y sera passé ». Le sentiment de délaissement est doublé d'un doute profond sur les chances d'une rénovation qui concerne d'autres quartiers.

2.2. La faisabilité du PRU : la question des partenariats

2.2.1. L'articulation entre la conception architecturale et l'aménagement public

La cohérence globale du projet a été assurée par Mme Petit, architecte conseil du PRU Cette professionnelle assurait la réflexion sur la dimension de l'aménagement du territoire, en interaction avec les Maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre des différentes opérations..

En termes de résultat, on constate une qualité de cohérence de l'aménagement et de l'architecture, même si les concepts de l'architecture urbaine aurait pu être davantage approfondis et partagé en amont du PRU, pour définir le sens de la transformation urbaine et une architecture plus en rapport avec les volontés collectives portées au cœur du projet.

La coordination entre les aménageurs des espaces extérieurs (Ville) et ceux des nouveaux bâtiments n'a rencontré que quelques difficultés relatives au respect du planning.

Enfin, la programmation n'a connu de modifications qu'à la marge (refus par l'Etat du projet de commissariat à Austerlitz, quelques logements en accès social à la propriété).

Une cohérence globale reposant sur la participation d'un groupe restreint

La force du projet repose sur un groupe restreint d'acteurs. En effet, le groupe-projet, rassemblé autour de la chef de Projet, a assuré la définition et la mise en œuvre du projet avec la forte implication personnes ayant la capacité de décision.

Des difficultés inhérentes au groupe projet

A l'origine, les maîtres d'ouvrages ont eu quelques difficultés à s'accorder sur les plans et le contenu des opérations. La rapidité de la mise en place du PRU a nécessité une consolidation des positions de chacun.

Il est unanimement reconnu l'importance du travail de coordination et de suivi effectué par Mme PICAUD, la chef de projet. Elle a permis d'opérer un lien constant entre les parties prenantes du PRU et de permettre l'avancement de débats, notamment lors des réflexions sur les plans.

Plusieurs difficultés peuvent être avancées. Notons que ces dernières ont su être dépassées par l'implication et la capacité à prendre des risques de la part des bailleurs notamment.

A ce titre, notons :

- Un règlement d'urbanisme qui aurait dû être modifié. Ce dernier n'était pas adapté au PRU. Or, le Plan d'Occupation des sols est resté le même et une capacité supplémentaire d'adaptation aurait pu être positive.
- L'équipe projet a avancé en marchant avec une convention légère. On peut imaginer que sans cette cohésion d'équipe importante, il n'y aurait jamais eu d'aboutissement.

Une année fut particulièrement délicate. En 2006, beaucoup de travaux étaient lancés alors que toutes les études préalables et peut-être aussi inachevées au dire de certains (sans que ce soit unanime) pour ce qui est d'éléments infra structurels tels que la voirie, la topographie, les réseaux électriques, etc. Des adaptations ont donc été nécessaires, tout en devant faire avec le cadre administratif du POS. On peut à ce titre regretter que le PLU ne fut pas voté pendant le PRU.

L'ensemble est donc globalement satisfaisant, la prise en compte des contraintes sur le territoire a permis un réaménagement des quartiers adapté aux problématiques du territoire et aux besoins de transformation..

2.2.2. Le dispositif partenarial

Les porteurs du PRU s'accordent pour dire que ce fut « une aventure » humaine et partenariale forte et enthousiasmante. Mais tout ne fut pas simple à mettre en place. La cohésion entre les acteurs s'est notamment cristallisée autour de la difficulté d'apprendre « en marchant ».

Une réussite reposant sur la construction au préalable d'un projet partagé

- **Les échanges soutenus ayant accompagnés le démarrage du projet ont permis de définir communément un projet partagé par tous les acteurs.** La volonté des cinq acteurs en présence ont construit une vision sur un diagnostic du logement partagé au départ, et cela avant l'opportunité financière de l'ANRU.
- La vision stratégique commune des acteurs.

Le partenariat entre la Ville, l'ETAT et les bailleurs est considéré par le directeur de la SA comme efficace.

Les clés de succès ont été :

- Le faible nombre de partenaires, la taille réduite de l'équipe et des instances de décision séparées et transversales (mise en place de groupes de travail transversaux – Comité de Pilotage/ Comité technique/ Réunion de coordination).
- Le faible nombre de maîtres d'ouvrage
- Les moyens mis en place en termes d'ingénierie de projet et de management avec le recrutement d'une chef de projet rénovation urbaine qui a su créer le lien entre les partenaires
- Une vision gagnant/gagnant des acteurs : l'objectif de la Ville étant d'améliorer les conditions de vie des habitants et de changer l'image du quartier, et celui des bailleurs étant de diminuer la vacance de ses logements sur St Jean, mais aussi de recréer de

nouvelles conditions de vie pour les habitants au travers d'une diversification de l'offre de logement.

Au-delà de ces points, **il semble que l'existence d'un véritable projet urbain** pour les quartiers concernés préalable à la manne financière de l'ANRU en 2004 a conditionné le succès du pilotage du projet. En effet, il existait dès 2002, un projet urbain sur St Jean, partagé par les acteurs, mais qui n'avait pas de financements suffisant. Dès 2002, les bailleurs avaient commencé les démolitions sur le quartier de Saint Jean.

Le financement ANRU a été une opportunité à un moment propice. Il a permis la réalisation des travaux, prévus sur une durée de 15 ans, en 5 ans. Le financement ANRU a donc été un accélérateur de projet permettant une meilleure qualité des travaux, notamment sur l'environnement extérieurs : espaces verts, matériaux utilisés, etc.

Notons que cette dynamique s'est largement inscrite dans une politique de la ville conduite en partenariat et qui a de longue date fait travailler étroitement les bailleurs, les acteurs du développement social urbain de l'agglomération, la ville, les institutions comme la CAF et le conseil général. **Une forte vision d'enjeux urbains et une proximité aux situations socio économiques des habitants constituent des valeurs permanentes pour penser le développement du territoire de Châteauroux.**

Des risques importants pris par les bailleurs

On peut considérer par ailleurs que les bailleurs ont pris des risques financiers. Pendant 2 ans, 5 à 6 M€ ont été avancés par les bailleurs. La signature de la convention devait, par principe, valoir engagement de financement, mais les règles de financement qui ont dû faire l'objet d'une appropriation de la part des bailleurs en fonction de leur situation et de ce qui a été clarifié par la DDE, ont pu créer une sorte de jeu entre acteurs. Les partenaires, notamment la DDE, se sont mobilisés auprès de l'ANRU pour le respect de la convention de départ et l'explication auprès des bailleurs.

Rétrospectivement, un contrat avait été signé au démarrage. Mais en 2006/2007, les financements parvenus aux bailleurs étaient faibles du côté de l'ANRU qui n'était pas le seul financeur. Or, il y avait une obligation d'aller de l'avant, notamment pour obtenir les fonds FEDER.

Enfin, signalons la difficulté pour des bailleurs à s'adapter aux normes administratives qui ne rencontrent pas si facilement leur système d'organisation et de gestion.

De ce fait, les bailleurs, fort et fier de l'opération affirment d'un côté que « si c'était à refaire, on ne le referait pas. On partirait uniquement avec des bases saines et claires ». Ils éviteraient ainsi la difficulté actuelle posée par le calcul des annuités de l'emprunt. Le groupe-projet avait pris la base de 2003. Maintenant il est demandé d'établir une moyenne sur 15 ans.

Mais en même temps, des souhaits de transformation et d'aménagement sont dans les cartons et mobilisent des intérêts pour entreprendre, à moindre échelle certes mais sur des objets toujours assez conséquents. Enfin, il est regretté une certaine lourdeur administrative semble avoir impactée négativement l'avancement du projet. Il existe un intermédiaire public local entre l'ANRU et les bailleurs. Seulement, comme l'échelon local apprend également les règles en même temps, cela oblige à des allers-retours parfois contreproductifs.

Au final, un partenariat de qualité, mais restreint aux porteurs du projet

Il faut souligner la très grande qualité du soutien de l'Etat notamment sur la signature des deux avenants au projet de rénovation urbaine.

Les bailleurs font part de leur fierté par rapport à la mise en œuvre de ce projet. Ce projet leur a permis d'acquérir des savoirs faire nouveaux, notamment en terme de conduite de projet de cet ampleur, sur la résidentialisation, etc...

En revanche l'implication de la Foncière Logement pose question aux bailleurs. En effet, La Foncière logement a pris un retard important en terme de travaux, pour reconstruire l'offre intermédiaire.

Cette situation est similaire pour les autres partenaires potentiels. Si les contacts avec la Caisse des Dépôts ont été très bons, il y a eu peu sollicitations des acteurs extérieurs. Les services sociaux ont peu participé au relogement, les acteurs locaux sont peu intervenus.

Notons le déroulement de quelques ateliers de travail urbain et la mise en place de quelques réunions d'information transmises aux professionnels du territoire. Les ATU ont été très nombreux pour les aménagements d'espaces extérieurs et les équipements. En revanche, la participation des habitants aux projets de résidentialisation a été très différente. La règle du jeu est clairement écrite dans la convention cadre. Enfin, devait-il y avoir plus d'ATU alors que la participation à ceux qui étaient organisés était faible et où la mobilisation des locataires aux réunions de consultation pour les opérations de résidentialisation était également peu investie. Ces constats qui questionnent les modes de participation et de communication traduisent des ressentis du côté des habitants qui n'ont peut-être pas vu l'enjeu au démarrage du projet, et des interrogations sur les bonnes manières d'associer et de mobiliser, du côté des maîtrises d'œuvre et d'ouvrage. A près coup on relève au vu des réalisations et des résultats que la communication aurait gagnée à être renforcée.

2.2.3. Le partenariat inter-bailleurs

La réussite du partenariat entre les bailleurs est à signaler. Il n'y a ainsi pas de difficultés majeures. Les relations, parfois difficiles au démarrage, ont été très positives ensuite.

Il apparaît que la présence de seulement deux bailleurs a permis une bonne communication et des rapports facilités.

Des complémentarités existent entre les différents programmes. Les stratégies mises en place permettent une certaine diversification de l'offre (reconstruction sur site/ hors site, logements individuels ou collectifs).

Mais, il faut noter que chacun a pris en compte son parc sans se soucier véritablement de l'autre. On peut ainsi s'interroger sur la nécessité ou non d'une articulation plus importante entre les deux bailleurs, notamment sur les relogements. A cette question, on peut amener un premier élément de réponse en notant le fort taux de vacance à l'origine. il n'était pas fondamental de mettre en place une coordination à ce propos plus avancée, puisque l'offre locative sociale était trop importante pour chaque bailleur.

2.3. Cohérence du PRU : la question de l'articulation entre le PRU et le CUCS

Cette partie vise à apporter des éléments de réponse à la question de l'articulation du Projet de Rénovation Urbaine et du Contrat Urbain de Cohésion Sociale. En effet, les deux dispositifs interviennent sur les mêmes zonages et visent des objectifs sociaux similaires en matière de développement du territoire, d'intégration et de la qualité de la vie sociale.

On constate qu'il existe premièrement un lien organique du PRU et du CUCS par leur rattachement au sein de la même direction: la Direction du Développement Solidaire et de l'Attractivité du territoire et par le regroupement de l'équipe PRU et CUCS au sein d'une même équipe dans les mêmes locaux et une unité de service. De fait, la coordination et la communication sont favorisées entre les deux dispositifs.

Cette coordination se caractérise par la présence du chargé de projet CUCS au sein des réunions Du PRU.

Notons également que la sensibilité sociale de la chef de projet PRU au sein de la communauté d'agglomération favorise la compréhension mutuelle des deux équipes.

Enfin il existe un lien stratégique entre le CUCS et le PRU, par la cohérence des objectifs stratégiques de remise à niveau des quartiers prioritaires par rapport au reste de la ville et l'articulation des objectifs de la thématique Habitat du CUCS avec les objectifs du PRU puisque cette thématique reprend l'ensemble du PRU.

Au-delà de cette coordination de proximité et du lien stratégique qui existe de fait entre les deux dispositifs, il n'apparaît cependant peu d'articulations plus approfondies des actions entre elles, ni de complémentarité : il existe ainsi, au sein du CUCS, peu d'actions en relation ou en appui de la rénovation urbaine : par exemple il n'existe pas au sein du CUCS des actions permettant aux habitants un travail sur l'appropriation des changements, ou sur la mémoire de leur quartier en transformations alors même que les habitants ont parfois mal vécu les transformations urbaines en cours. Dans ce cadre la coordination avec le CUCS a pu faire défaut.

Ainsi, au vu des besoins en accompagnements sociaux des habitants, et d'accompagnement au changement constatés lors de cette évaluation, le CUCS doit se positionner davantage comme le volet social du PRU, et construire ses actions en complémentarité sur la base de l'analyse des besoins sociaux existants suite à la rénovation urbaine.

3. CONCLUSION DE L'ÉVALUATION

La rénovation urbaine a représenté pour la ville de Châteauroux, compte tenu de sa situation géographique, économique, sociale, une opportunité de redynamisation et de développement. Les opérations conduites ont démontré que la ville était capable de se transformer avec le concours des pouvoirs publics et des volontés locales. Cette redynamisation entraîne un bon nombre d'acteurs politiques et institutionnels à continuer d'entreprendre dans la confiance, à l'appui de l'expérience partagée. Ainsi les engagements pris pour l'achèvement du programme : création des maisons locatives par la SAS Foncière Logement, le réaménagement du centre commercial, sont autant d'indices qui attestent d'une volonté de ne pas en rester là. En effet, les enjeux de l'agglomération demeurent importants du fait que les revenus sont modestes et que la population est répartie sur de nombreux quartiers qui nécessitent services et équipements déconcentrés et donc des financements démultipliés. Par ailleurs, l'agglomération représente un rôle de centralité déterminant pour des populations précaires originaires de l'ensemble du département.

Mais au-delà de la réalisation du programme qui certes apporte des éléments de satisfaction en matière de logement pour un bon nombre d'habitants, et une nouvelle image des quartiers dans la ville, il ne faut pas sous estimer :

- La nécessité initiale de traiter la vacance du parc social, renouveler le parc, rétablir le parcours résidentiel et donner des perspectives aux populations concernées. Ce qui explique les logiques de démolition et de relogement sur Saint Jean, à distinguer de celles des constructions nouvelles sur les quartiers du Fontchoir et de Cré qui, elles, visaient la nouveauté d'une offre pour des familles et l'éradication des poches de pauvreté.
- Les visions controversées de ce type d'opération par des habitants de quartiers fragiles, non rénovés, et en difficultés (Saint Jacques, Beaulieu, Nations) crée pour ces derniers un sentiment de délaissement. Ce qui conduit à penser que la transformation opérée ne porte vraiment ses fruits en matière de développement et d'intégration qu'à l'échelle globale du territoire urbain.
- La persistance des problématiques sociales des quartiers à partir des manques de ressources, d'emploi et des freins à l'intégration est à prendre en compte et à traiter à l'appui du droit commun et d'aides spécifiques dans le cadre de la politique de la ville.
- Les risques de relégation, si l'effort n'est pas poursuivi, ou d'enclavement des habitants dans les quartiers et la perte d'attention de la part des pouvoirs publics vis à vis de ces populations, une fois le PNRU « terminé », toutes les problématiques sociales ne pouvant être résolues par le seul PNRU.

Si l'agglomération de Châteauroux tire un bénéfice réel de ces opérations, pour des habitants dont les revenus majoritairement sont modestes, il convient de souligner l'effort fait pour renouveler et diversifier une offre qui permet de se représenter les nouvelles chances d'un parcours résidentiel. Une part d'habitants n'a sans doute pas perçu le bénéfice de cette opération, en devant se ranger à la démolition de leur logement sans gain apparent au niveau de leur relogement. Mais notons toutefois la part importante de ménages habitant les zones pavillonnaires alentours satisfaites par les démolitions et les reconstructions de qualité, qui revalorise leur patrimoine.

A l'appui du PNRU et de la dynamique partenariale qui s'est consolidée, la définition d'un projet de territoire intégrant les dimensions humaines, économiques, sociales et environnemental s'avère indispensable pour conduire une politique cohérente et attractive sur des enjeux d'avenir recensés (Saint Jacques avec quelques opérations de résidentialisation, Saint Jean pour poursuivre une recomposition urbaine, Vaugirard avec un accompagnement social, Beaulieu pour une recomposition et une adaptation au vieillissement, restructuration des Nations et au Clou à Déols pour l'espace extérieur et la modernisation des 313 logements).

Des efforts supplémentaires seront encore à fournir sur les quartiers avec des patrimoines encore améliorables. A terme, une adaptation de l'offre est une nécessité forte de par le vieillissement de la population plus important que la moyenne nationale.

La transformation urbaine incite à poursuivre l'effort sur les enjeux d'attractivité économique de l'agglomération castelroussine et de positionnement régional. Ceci ne va pas sans des aménagements lourds tels que les infra structures de communication, la restructuration des équipements et des activités de la zone aéroportuaire, la redynamisation des zones d'activité économique, la reconversion du site militaire de la Martinerie et la revitalisation du centre ville. Outre ces opérations, l'agglomération de Châteauroux doit continuer à se doter des équipements de base qui font l'attractivité d'une ville à rayonnement départemental.