



Eneis Conseil
Innover . Evaluer . Accompagner

PLAN STRATEGIQUE LOCAL DE LA VILLE DE ROUEN

Jun 2015

SOMMAIRE

Introduction : une sortie de rénovation urbaine à anticiper pour les Hauts de Rouen et Grammont, dans le but de se doter de priorités d'intervention partagées 4

- **La définition de perspectives pour préparer l'avenir des quartiers 4**
- **Un document stratégique ayant vocation à alimenter le futur Contrat de ville, notamment par l'articulation entre les enjeux de renouvellement urbain et de cohésion sociale 6**
- **Une méthodologie d'élaboration fondée sur la mobilisation des partenaires, acteurs de proximité et habitants des quartiers 7**

I. Préambule : Eléments de bilan du PRU et perspectives de développement urbain des Hauts de Rouen et de Grammont 9

- A. Des objectifs fixés par le Grand projet de ville dont l'atteinte complète nécessitera la poursuite des interventions sur l'urbain 9**
- B. Les principaux enjeux de développement urbain des quartiers dans le cadre de la prochaine programmation ANRU 12**

II. Les enjeux du PSL : Synthèse des principaux éléments de diagnostic socio-urbain des quartiers à l'issue du PRU 14

- A. L'inclusion des publics fragilisés et l'accès aux ressources existantes sur les quartiers 14**
 - Un besoin d'accompagnement des ménages dans le contexte d'une fragilisation des conditions d'occupation des logements 17
 - Une problématique de lisibilité et d'accessibilité des équipements et services de proximité, dans un contexte marqué par l'importance du maillage d'acteurs locaux 18
- B. L'accès à l'emploi et à la qualification pour les publics issus des quartiers 20**
 - Le renforcement nécessaire de l'action de la Maison de l'Emploi et de la Formation 21
 - La levée des freins à l'emploi comme condition nécessaire à l'inscription dans des démarches d'insertion professionnelle pérenne 22
- C. La diversification du peuplement des quartiers 24**
 - Une fragilisation des caractéristiques d'occupation du parc social rendant nécessaire la construction d'une démarche de veille active sur les évolutions du peuplement des quartiers 26
 - Des objectifs de diversification de l'habitat dont l'atteinte demeure difficilement réalisable 26
- D. Le regain d'attractivité des quartiers et la diversification fonctionnelle 27**
 - La persistance d'une image négative des quartiers comme frein à l'atteinte de l'objectif de mixité de peuplement 28
 - Un besoin d'accompagnement des entreprises et de consolidation de l'offre commerciale afin de répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle 28

III. Les orientations stratégiques du PSL : Pistes d'actions pour le développement social et urbain des quartiers 30

A. Assurer la cohérence des interventions dans l'objectif de développer l'accès des habitants aux ressources des quartiers 32

- A.1. Renforcer la coordination entre les partenaires pour la prévention des impayés locatifs **Erreur ! Signet non défini.**
- A.2. Développer la participation des habitants aux actions d'accompagnement et de développement social local **Erreur ! Signet non défini.**
- A.3. Améliorer la lisibilité et l'accessibilité des équipements de proximité **Erreur ! Signet non défini.**

B. Améliorer l'accompagnement global des publics éloignés de l'emploi 39

- B.1. Favoriser le développement de l'offre de services de la Maison de l'Emploi et de la Formation **Erreur ! Signet non défini.**
- B.2. Améliorer la levée des freins à l'emploi **Erreur ! Signet non défini.**
- B.3. Travailler sur les représentations associées aux métiers dans le cadre de la construction des projets professionnels **Erreur ! Signet non défini.**

C. Promouvoir la mixité de peuplement par une démarche concertée des acteurs du logement 45

- C.1. Définir un outil d'observation du peuplement pouvant être développé à l'échelle d'agglomération 45
- C.2. Poser les principes d'une démarche de gestion concertée du peuplement au niveau intercommunal 46
- C.3. A moyen et long termes, diversifier l'offre de logements grâce au développement de produits immobiliers adaptés à la demande 48

D. Favoriser le changement d'image des quartiers en valorisant leur identité 51

- D.1. Développer des actions auprès des jeunes des quartiers en médiation et en prévention 51
- D.2. Mettre en place une stratégie de communication en interne aux quartiers et vis-à-vis de l'ensemble des rouennais 52
- D.3. Consolider la mixité fonctionnelle des quartiers 55

Annexes 63

A. Supports d'animation et comptes-rendus des tables-rondes habitants 63

B. Avenants successifs à la convention pluriannuelle du projet de rénovation urbaine du Grand projet de ville (GPV) signée le 8 mars 2005 83

Introduction : une sortie de rénovation urbaine à anticiper pour les Hauts de Rouen et Grammont, dans le but de se doter de priorités d'intervention partagées

➤ **La définition de perspectives pour préparer l'avenir des quartiers**

Lancé dès 2001, le Grand Projet de Ville (GPV) de Rouen a donné lieu à la signature d'une convention pluriannuelle avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) le 8 mars 2005, visant les quartiers ZUS La Sablière / Grammont et Le Plateau / Hauts de Rouen. Près de dix ans après l'engagement des opérations, le premier projet de rénovation urbaine (PRU) de Rouen touche à sa fin. Loin de signifier l'achèvement de la dynamique de renouvellement urbain engagée sur les quartiers, la clôture de la convention financière signée avec l'ANRU appelle la formalisation d'un Plan Stratégique Local (PSL) offrant **une vision prospective sur l'avenir de ces quartiers à moyen et long termes**.

A un premier niveau, **l'enjeu de pérennisation des investissements réalisés** est fondamental, tant pour garantir la réussite du programme, que pour **s'assurer d'une gestion durable des quartiers et du maintien d'un cadre de vie de qualité pour leurs habitants**. Par ailleurs, le PSL porte un enjeu fort d'articulation entre le volet « renouvellement urbain » et les autres dimensions de la politique de la ville. En ce sens, **l'identification de pistes d'actions devra permettre d'alimenter le futur Contrat de ville d'agglomération**, qui s'inscrit dans une démarche intégrée des enjeux de développement urbain, de cohésion sociale et de développement économique.

L'élaboration d'un PSL est ainsi l'occasion d'une part, de **faire le point sur les réalisations du PRU et sur le chemin restant à parcourir** pour atteindre les objectifs définis collectivement, et d'autre part, de **garantir la poursuite du projet urbain au-delà du PRU**. Le PSL s'inscrit en effet dans une logique à la fois rétrospective (*quels sont les problématiques persistantes à l'issue du PRU ?*) et prospective (*quels outils/leviers activer pour s'assurer de la pérennité des investissements réalisés ?*).

Selon les préconisations du guide méthodologique pour l'élaboration des plans stratégiques locaux¹, **le périmètre thématique de la démarche PSL recouvre :**

1. La poursuite de la transformation et de la requalification urbaine des quartiers

A travers cet objectif, il s'agit notamment d'affirmer une stratégie urbaine s'appuyant sur le partage des atouts et contraintes des quartiers à l'issue de la convention de rénovation urbaine, de leurs évolutions socio-économiques et urbaines et de leur potentiel de développement. Il s'agira ainsi de **conforter l'attractivité des quartiers dans leur environnement large** (bassin de vie) **et limitrophe**, en lien avec les stratégies de développement de la ville et de l'agglomération. En particulier, la programmation d'interventions urbaines complémentaires devra permettre d'**achever la dynamique de transformation urbaine impulsée par le PRU 1**. De ce point de vue, seuls les Hauts de Rouen bénéficieront du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), qui couvrira la période 2014-2024. Afin de garantir la complémentarité des démarches, le PSL intègre les projets structurants identifiés pour les Hauts de Rouen et qui pourront faire l'objet d'un cofinancement de l'ANRU.

¹ ANRU, ACSé, SG-CIV, « Guide pour l'élaboration des plans stratégiques locaux », Avril 2012 – Version 1.

2. *Le fonctionnement et la gestion des quartiers rénovés*

La réflexion sur le fonctionnement interne des quartiers doit permettre de définir les conditions d'une gestion urbaine et sociale visant notamment la pérennité des investissements. Il s'agit de **garantir que les transformations urbaines bénéficient aux habitants de façon durable et contribuent au changement d'image des quartiers et à la promotion du « vivre ensemble »**. Concrètement, il s'agit de conforter les démarches de gestion urbaine de proximité (GUP), de soutien à la tranquillité publique et d'accompagnement social des habitants. Le PSL doit ainsi inviter les acteurs locaux à travailler collectivement sur :

- **Les conditions d'un fonctionnement optimisé des quartiers**, en termes de responsabilité de gestion et d'amélioration du cadre de vie (propreté, sentiment de sécurité, activités programmées au sein des équipements...);
- **L'accompagnement des habitants, individuel ou collectif**, dans l'appropriation de leur logement et des transformations de leur quartier ;
- **Le maintien d'espaces d'expression, d'animation et de concertation à destination des usagers** des nouveaux espaces et/ou équipements réalisés dans le cadre du PRU ;
- **L'amélioration de la sécurité et de la tranquillité publique ;**
- Etc.

Enfin, le PSL doit permettre de conforter les effets du projet en faisant des nouvelles attributions de logements sociaux **une opportunité de diversifier le peuplement et de rechercher une plus forte mixité au sein des quartiers**, dont l'analyse socio-économique a démontré que le PRU a eu peu d'influence à ce jour sur les composantes sociales de la population résidente (cf. éléments de diagnostic).

3. *La définition des autres axes prioritaires, notamment en matière d'accès à l'emploi*

Plus largement, le PSL peut conduire les partenaires à s'emparer de **thématiques relatives au développement social local**, jugées indispensables à la poursuite de la transformation des quartiers et à leur intégration dans la ville et l'agglomération. Cette réflexion s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du nouveau contrat de ville d'agglomération, conçu pour succéder aux Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS) et constituer à terme le cadre unique de mise en œuvre de la politique de la ville.

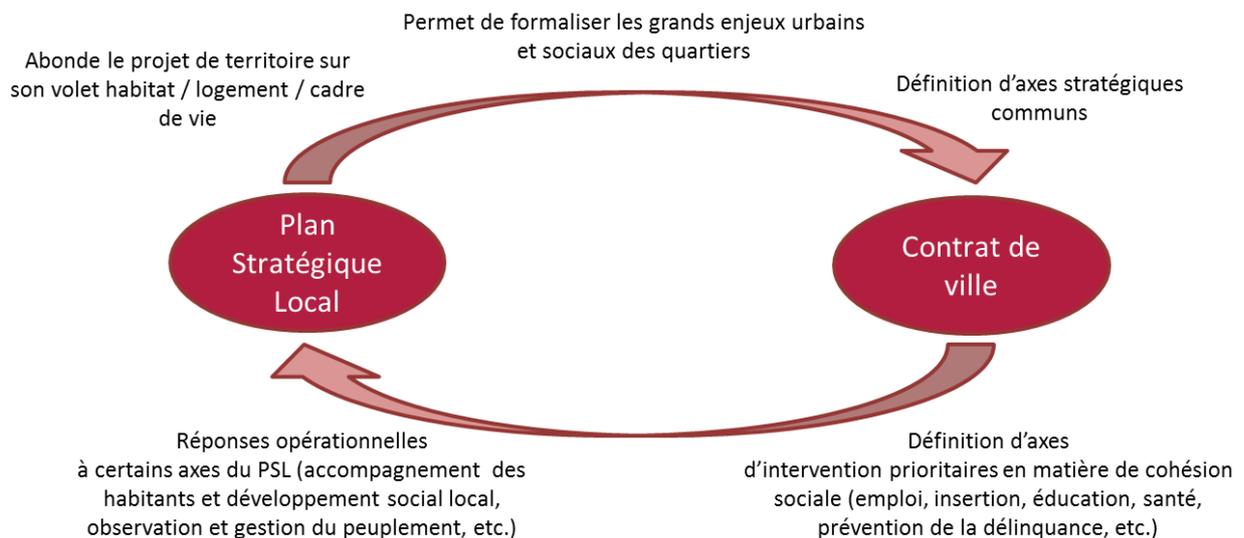
Par conséquent, l'élaboration du PSL constitue un appui essentiel pour **alimenter le « projet de territoire » des quartiers prioritaires de Rouen, qui constituera lui-même le socle du futur contrat de ville**, en permettant d'identifier les grands enjeux urbains et sociaux auxquels sont confrontés les quartiers et de définir ainsi les priorités à traiter.

La **prise en compte des enjeux sociaux sous-jacents au PRU** (insertion et emploi, développement de la vie sociale et de la participation citoyenne, gestion urbaine de proximité, tranquillité publique, mixité sociale, politique de peuplement et d'accompagnement des ménages les plus défavorisés, etc.) constitue ainsi une part importante de la démarche de PSL.

- Un document stratégique ayant vocation à alimenter le futur Contrat de ville, notamment par l’articulation entre les enjeux de renouvellement urbain et de cohésion sociale

Comme indiqué précédemment, l’intérêt de la démarche PSL repose notamment sur **l’articulation qu’elle permet d’assurer entre les volets « renouvellement urbain » et « cohésion sociale »**. A ce titre, les enjeux sociaux apparaissent prégnants sur les territoires de Grammont et des Hauts de Rouen et sont associés à plusieurs problématiques transversales (insertion et emploi, développement de la vie sociale, tranquillité publique, mixité de peuplement dans le parc locatif social, etc.). Ce positionnement s’inscrit pleinement dans la **perspective de l’élaboration du futur Contrat de Ville, notamment pour alimenter son volet « urbain / habitat / cadre de vie »**. Certaines propositions d’actions du PSL pourront ainsi être reprises dans le cadre du Contrat de ville et mises en place par la mobilisation des moyens de droit commun au bénéfice des quartiers et la programmation de crédits complémentaires sur le volet « cohésion sociale » selon la logique suivante :

Figure 1. Articulation entre les démarches PSL et Contrat de ville

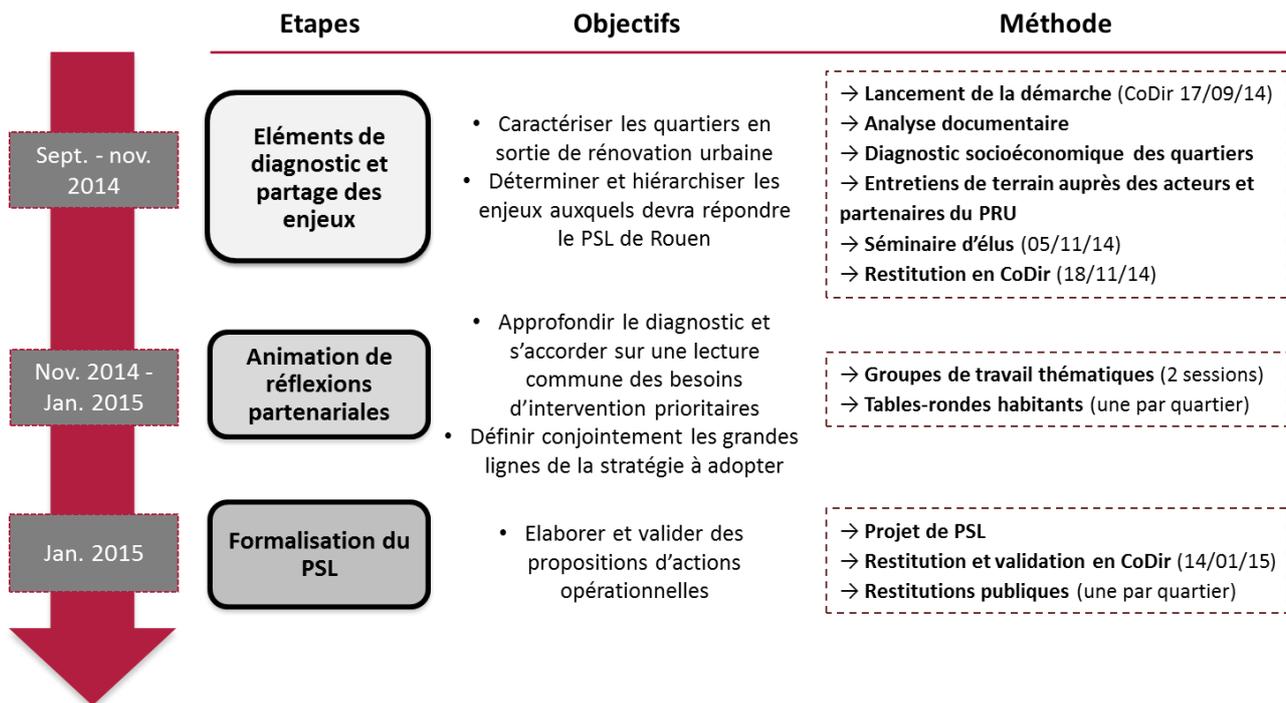


De plus, comme indiqué précédemment, le PSL vise la **prolongation des actions de renouvellement urbain par la prise en compte des enjeux du futur PRU 2 pour les Hauts de Rouen**. Plusieurs projets sont ainsi d’ores et déjà envisagés et se trouvent inscrits dans le dossier de candidature de la ville de Rouen au NPNRU (cf. partie I.B). Le quartier de Grammont n’a en revanche pas été retenu dans la liste des 300 quartiers prioritaires qui seront bénéficiaires du NPNRU ; il pourrait néanmoins faire l’objet d’une opération d’intérêt régional.

➤ **Une méthodologie d'élaboration fondée sur la mobilisation des partenaires, acteurs de proximité et habitants des quartiers**

La méthodologie mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PSL se fonde sur une **mobilisation forte des partenaires tout au long de la démarche** :

Figure 2. Phases, objectifs et méthode d'élaboration du PSL



Des échanges réguliers entre la ville de Rouen et le cabinet ENEIS ont permis d'affiner la construction de la méthodologie et les éléments de contenu des différents documents produits.

Les instances de pilotage du PSL ont été réunies tout au long de la démarche sous différentes formes et à différentes fins : partage et validation du contenu des différentes phases de travail en Comité de Pilotage de la démarche (CoDir GPRU), association des élus dans le cadre de « séminaires d'élus ». Ces temps de travail complémentaires ont permis de partager, d'enrichir et de valider le contenu du PSL.

Le PSL a été conçu par la ville de Rouen comme une **démarche partenariale préalable à l'élaboration du Contrat de ville**, qui permettra d'engager l'ensemble des acteurs visés dans la programmation de certaines pistes d'actions proposées dans le présent document. A ce titre, la démarche a reposé sur une association soutenue des partenaires et acteurs de proximité :

- Dans un premier temps, les **entretiens de cadrage** (une quinzaine, sous un format collectif) ont permis l'identification et le partage des enjeux suite au premier projet de rénovation urbaine ;
- Dans un second temps, des préconisations opérationnelles ont été formulées par les **quatre groupes de travail partenariaux**, réunis chacun à deux reprises, autour des thématiques suivantes :
 - A. L'accès aux droits et le développement social local
 - B. La prospective emploi et l'accompagnement vers l'emploi
 - C. L'observation et la gestion du peuplement
 - D. Les vecteurs d'attractivité des quartiers

Par ailleurs, ces premières pistes d'actions ont été complétées lors de **tables-rondes mobilisant les habitants des quartiers** autour des thématiques suivantes :

- Sur le quartier Grammont :
 - o *Comment améliorer la participation des habitants aux actions et services de proximité ?*
 - o *Comment améliorer l'image du quartier ?*
 - o *Comment favoriser le lien social et lutter contre l'isolement des personnes âgées ?*
- Sur les Hauts de Rouen :
 - o *Comment améliorer la participation des habitants aux actions et services de proximité ?*
 - o *Comment améliorer l'image des Hauts de Rouen ?*
 - o *Comment faciliter l'accès à l'emploi et à la formation pour les habitants des quartiers ?*

I. Préambule : Eléments de bilan du PRU et perspectives de développement urbain des Hauts de Rouen et de Grammont

A. Des objectifs fixés par le Grand projet de ville dont l'atteinte complète nécessitera la poursuite des interventions sur l'urbain

Le Grand Projet de Ville (GPV) lancé en 2001 comportait **trois objectifs centraux** :

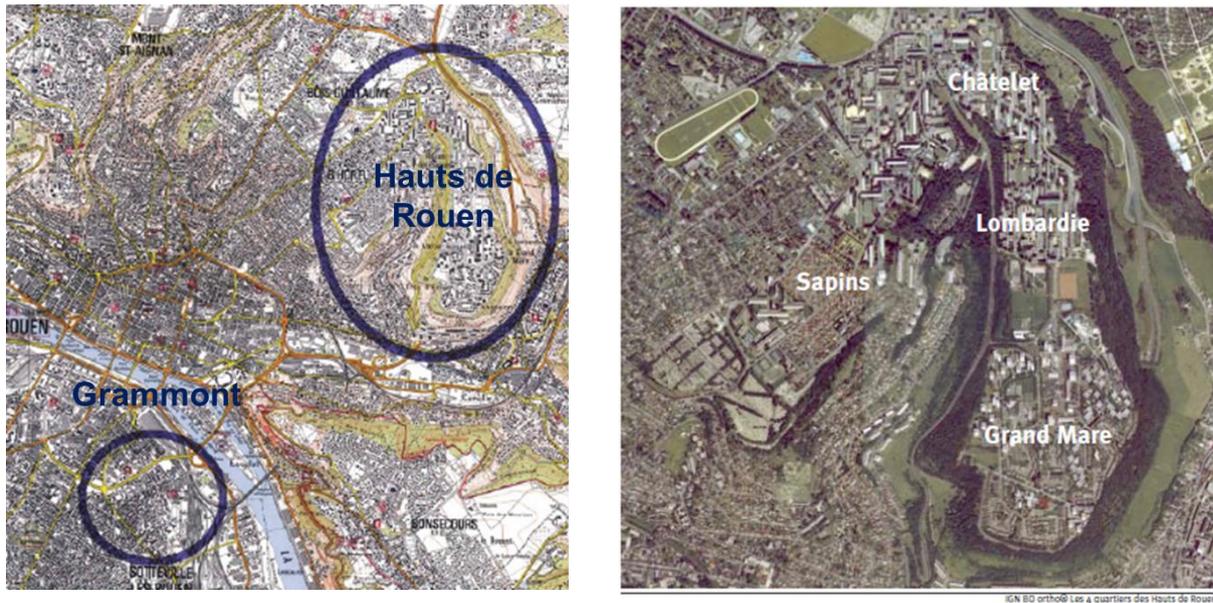
- (1) Renforcer l'attractivité des quartiers**, par une amélioration et une diversification de l'habitat ;
- (2) Désenclaver les quartiers**, soit réintroduire les quartiers dans le fonctionnement de la ville, en palliant leur isolement géographique. L'atteinte de cet objectif passe principalement par le passage d'un équipement de transport structurant (ligne T2 du TEOR) au cœur des Hauts de Rouen. Il repose également sur la recomposition des trames viaires de façon à fluidifier la circulation à l'intérieur des quartiers.
- (3) Améliorer l'environnement quotidien et de proximité des habitants des quartiers**, à travers l'introduction de nouveaux équipements structurants (à l'instar du pôle culturel à Grammont) et une promotion de la mixité fonctionnelle au sein des quartiers (habitat, commerces, locaux d'entreprises, espaces publics et équipements).

Le PRU a par ailleurs porté sur **quatre sous-quartiers, dont les problématiques différenciées appelaient une intervention spécifique** par quartier :

- Le **quartier Grammont** présentait une situation singulière au regard de sa situation géographique (sur la rive gauche de la Seine, en limite de la commune de Sotteville-Lès-Rouen), de sa taille et de son état préalable aux opérations de rénovation urbaine. Le quartier apparaissait ainsi fortement dégradé, avec un réseau viaire inachevé et peu entretenu. Au-delà de l'impératif du désenclavement viaire, permettant la desserte du quartier par les transports en commun, le traitement du parc d'habitat (en démolition/reconstruction, réhabilitation et/ou résidentialisation d'ensembles existants) et l'apport de grands équipements structurants (clinique Mathilde, pôle culturel) devaient permettre d'ouvrir le quartier sur l'extérieur et d'en améliorer significativement l'attractivité.
- Le **quartier Grand Mare**, sur les Hauts de Rouen, présentait la plus forte diversité des fonctions et des formes urbaines préalablement au PRU. La stratégie visait à s'appuyer sur la qualité paysagère et les potentialités de ce quartier, en recherchant prioritairement le renforcement de la diversité existante par l'apport de nouvelles fonctions (commerces, locaux d'activités) et le développement de nouvelles constructions (notamment des opérations de logements en petit collectif et individuel), pour compenser la démolition de logements locatifs sociaux. Le passage du TEOR représentait également le vecteur d'un nouveau développement, via la revalorisation des espaces publics traversés et la connexion de la Grand Mare à la Lombardie et au reste de la ville.
- Le **quartier Châtelet/Lombardie** apparaissait comme le plus dévalorisé des Hauts de Rouen, du fait d'une spécialisation fonctionnelle sur le logement locatif social, caractérisé par une vacance élevée et un niveau de dégradation avancé. La revalorisation de ce secteur nécessitait par conséquent un renouvellement de l'offre de logements par des opérations d'amélioration et de démolitions/reconstructions, associé à une forte politique de désenclavement physique (passage du TEOR, création de nouvelles voiries et d'un branchement plus direct sur la rocade) et d'apport d'équipements de centralité (à travers la mise en valeur des centres commerciaux et l'aménagement d'une place publique sur le Châtelet).

- Enfin, le **quartier Sapins** bénéficiait d'une situation plus favorable, marquée par la continuité urbaine existant entre ce quartier et le reste de la ville, ainsi que la diversité relative des types et des formes d'habitat. La stratégie promue visait l'apport de nouvelles constructions diversifiées autour d'espaces publics réaménagés. A l'intérieur de ce quartier, le secteur des Canadiens et de Gustave Flaubert constituait une problématique particulière, pour lequel un projet d'ensemble était proposé, cumulant la création d'un nouveau pôle sportif pour le lycée Flaubert sur le site des Canadiens et la construction de nouveaux logements.

Figure 3. Les quartiers de Rouen visés par le PRU



Signée le 8 mars 2005, la convention de rénovation urbaine a donc conduit les partenaires à programmer des interventions complémentaires portant sur :

- **L'offre de logements** (cf. infra) ;
- **L'offre d'équipements publics et commerciaux** ;
- **Les aménagements urbains** (transports, espaces publics, trame viaire).

La convention s'est ensuite trouvée modifiée par des **avenants successifs** :

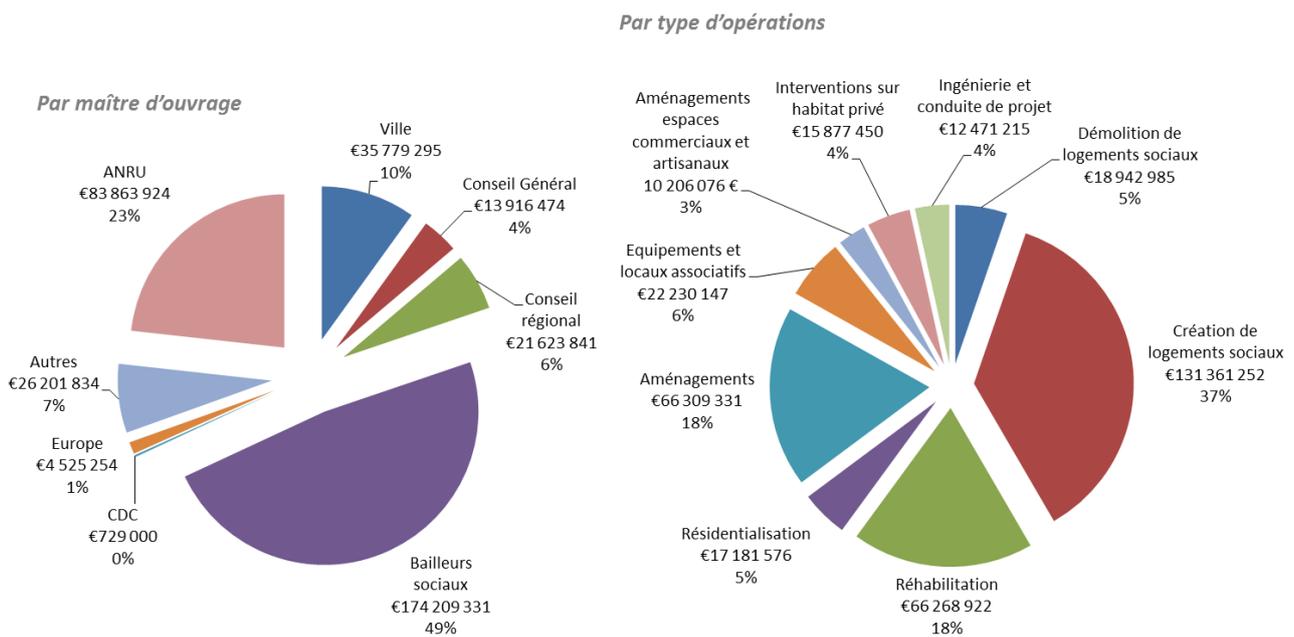
- L'avenant n°2, de juillet 2009, apporte des changements majeurs à la programmation opérationnelle d'origine avec :
 - o l'abandon de certaines formes architecturales (tours, bâtiments monolithiques, etc.) ;
 - o la priorité donnée aux espaces délaissés ou dégradés avant le réaménagement des espaces fonctionnels (entrée du parc de Grammont, Talus de la Grand Mare, etc.),
 - o l'affirmation du projet de TEOR en tant « qu'épine dorsale » du renouvellement des Hauts de Rouen ;
 - o la concentration des opérations d'aménagement en cœurs de quartiers.
- L'avenant n°3, de juillet 2011, autorise la programmation d'opérations supplémentaires à Grammont, et la modification des modalités de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (nouvelles démolitions et reconstructions).
- L'avenant n°4, de décembre 2012, porte sur le quartier de la Grand Mare avec la programmation d'opérations d'aménagement complémentaires et la modification de certaines opérations prévues par

la convention initiale. Il autorise également des ajustements techniques, administratifs et financiers et proroge le délai de la convention au 31 décembre 2013.

- Enfin, l'avenant n°5, signé en octobre 2014, reporte la fin de la convention au 31 décembre 2014 et prévoit la programmation d'une opération supplémentaire à la Grand Mare (opération d'aménagement des secteurs Rameau 2 et 3).

A ces avenants, s'ajoutent également neuf avenants simplifiés. **Au total, le montant des engagements se porte à plus de 360 millions d'euros, assumés par l'ANRU à hauteur de 23%.**

Figure 4. Les engagements financiers des partenaires (avenant n°5 à la convention ANRU du 8 mars 2005)



Le tableau ci-dessous présente, pour son volet « logement », la programmation générale initiale, la programmation modifiée à l'issue de l'avenant de clôture, et le taux de réalisation des opérations au 1^{er} novembre 2014 :

Figure 5. Programmation relative à l'offre de logements, initiale et modifiée

		Programmation initiale (convention ANRU du 8 mars 2005)	Programmation à la suite de l'avenant 5 (avenant de clôture)	Réalisé ou en cours au 2 mai 2014	
				Nb	%
Logements	Nombre de logements sociaux démolis	667	893	743	83,2%
	Nombre de logements sociaux construits sur site	420	502	529	105,4%
	Nombre de logements sociaux construits hors site	243	391	411	105,1%
	Objectifs de diversification sur site (dont PLS)	857	412	371	90,0%
	Nombre de logements réhabilités	2 765	2 995	2 995	100,0%
	Nombre de logements résidentialisés	2 975 (dont 2 491 réhabilitations et résidentialisations)	3 051	3 051	100,0%

A la date du 1^{er} novembre 2014, la **plupart des opérations de logements se trouvent réalisées ou en cours**. Deux nuances peuvent être apportées :

- La **démolition de l'immeuble Jules Adeline** sur le quartier Grammont (150 logements) demeure une opération nécessaire pour engager le changement d'image attendu pour le quartier. Si l'opération a été actée en 2011 (avenant n°3), elle ne sera effective qu'à la fin de l'année 2015.
- Si l'avenant de clôture a globalement permis d'entériner l'ajout de nouvelles opérations de logements, à la fois en démolition/reconstruction et en réhabilitation/résidentialisation, il marque également la **réalisation difficile des objectifs initiaux de diversification de l'habitat**, qui se heurtent à la faiblesse de la demande potentielle pour ce type de produits dans des quartiers qui restent marqués par un défaut d'attractivité et une spécialisation sur l'habitat social (notamment à Châtelet-Lombardie).

Concernant les **opérations portant sur les équipements publics et commerciaux et sur les aménagements de l'espace urbain**, la plupart des projets ont effectivement été réalisés :

- Le **quartier Grammont** a été désenclavé par le redécoupage de son réseau viaire, la création de nouveaux îlots et le passage d'un Bus à haut niveau de service. Par ailleurs, il bénéficie dorénavant d'équipements majeurs avec l'implantation du centre culturel et l'extension de la clinique Mathilde.
- Sur le **quartier des Sapins**, les espaces verts et les voiries ont été partiellement réaménagés.
- L'évolution importante de sa trame viaire et l'arrivée du TEOR participent au désenclavement progressif du **quartier du Châtelet**. Ses espaces publics ont été réhabilités et accueillent dorénavant un marché et une place publique.
- Comme celui du Châtelet, le **quartier de la Lombardie** a bénéficié de l'arrivée du TEOR ; les démolitions/reconstructions ont également transformé son armature avec la création de deux voies perpendiculaires au cours Galilée qui traverse le quartier du nord au sud. Enfin, le site sportif Salomon a été réhabilité à l'exception de la piscine (projet qui pourrait se trouver inscrit dans le cadre du PRU 2, sous réserve de faisabilité financière).
- Le **quartier de Grand Mare** a bénéficié ou bénéficiera prochainement de l'implantation de plusieurs équipements d'envergure communautaire : l'école des Beaux-Arts (ESAD'HaR) depuis septembre 2014 et deux Centres de formation d'apprentis (métiers de bouche et métiers du sport) en perspective. Par ailleurs, sur le plan économique, deux ensembles immobiliers (pôles alpha et delta) programmés dans le cadre du PRU accueillent des entreprises de services pour l'un et des activités artisanales pour l'autre, et le centre commercial a été entièrement réhabilité. Concernant les espaces publics, la dalle centrale a été entièrement réaménagée.

B. Les principaux enjeux de développement urbain des quartiers dans le cadre de la prochaine programmation ANRU

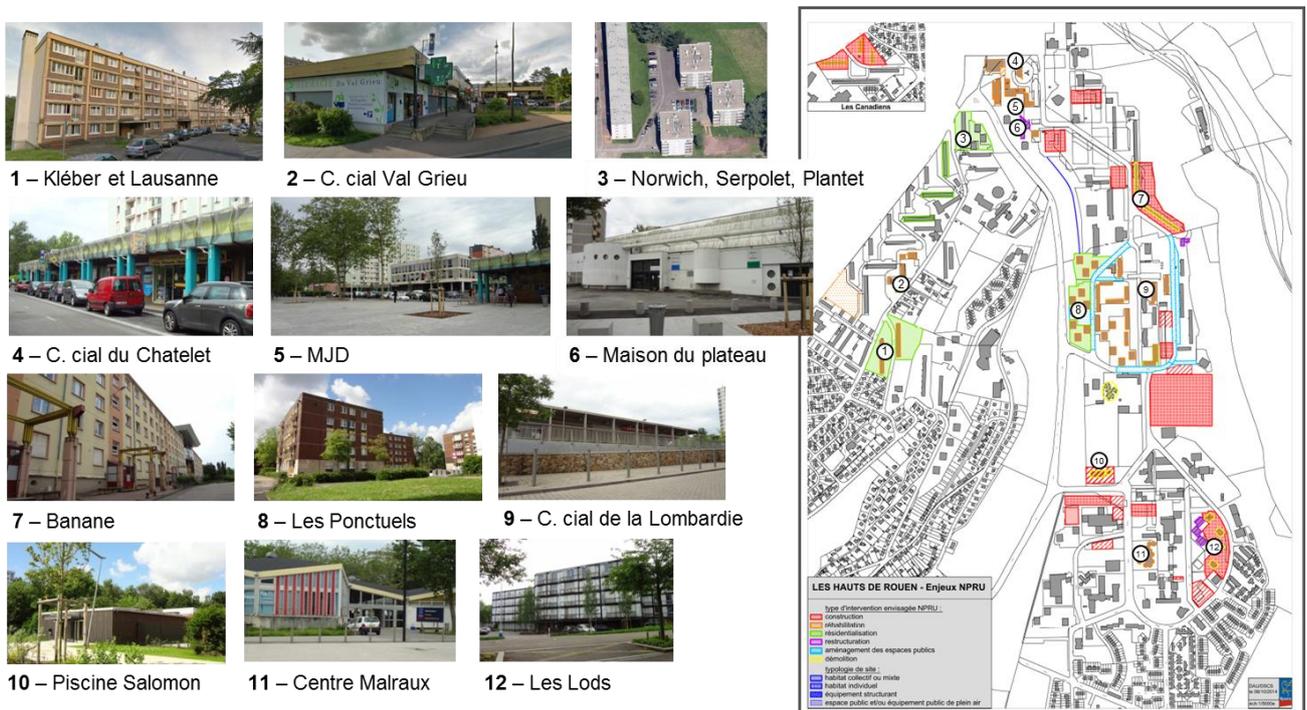
Les engagements du premier programme de rénovation urbaine ont donc eu des effets profonds sur la physionomie des quartiers de Grammont et des Hauts de Rouen. Néanmoins, ce premier programme n'a pas permis de répondre entièrement aux objectifs fixés par le GPV, notamment en matière d'amélioration de l'habitat et de traitement des équipements de proximité (équipements commerciaux, piscine Salomon, Maison du Plateau...).

Le quartier Grammont, s'il n'a pas été retenu parmi la liste des 300 quartiers bénéficiaires du nouveau programme de rénovation urbaine, pourrait néanmoins faire l'objet d'une opération d'intérêt régional. Les quartiers des Hauts de Rouen pourront en revanche bénéficier du NPNRU qui devra permettre, par des interventions sur le bâti, et dans une moindre mesure sur les espaces publics, de poursuivre les objectifs précités et de répondre aux enjeux présentés dans la première partie de ce document.

Diverses opérations portant à la fois sur la programmation en logements, l'aménagement des espaces publics ou la réhabilitation d'équipements de proximité ont d'ores et déjà été identifiées dans le cadre de la candidature de la Ville de Rouen au NPNRU :

- La **réhabilitation des ensembles d'habitat** n'ayant pas été traitée dans le cadre du premier programme :
 - o Les Sapins : réhabilitation et/ou résidentialisation des îlots non traités dans le cadre du PRU 1 : Kléber et Lausanne, Les Canadiens, Norwich, Serpolet, Plantet ;
 - o Châtelet : traitement de l'immeuble la « Banane » ;
 - o Lombardie : réhabilitation et résidentialisation des Ponctuels ;
 - o Grand Mare : démolition des derniers immeubles « Verre et acier » de Marcel Lods et reconstruction de logements locatifs sociaux en habitat pavillonnaire.
- La **réhabilitation des arrières du centre commercial des Sapins (Val Grieu), des centres commerciaux du Châtelet et de La Lombardie** afin de créer une centralité de proximité dynamique dans chacun des trois quartiers.
- La **réhabilitation des équipements publics** :
 - o Restructuration de la Maison du Plateau et réhabilitation du centre administratif (MJD, mairie annexe...) sur le quartier du Châtelet ;
 - o Réhabilitation de la Piscine Salomon sur le quartier de la Lombardie ;
 - o Réhabilitation du Centre Malraux sur le quartier de la Grand Mare.

Figure 6. Interventions proposées sur les Hauts de Rouen dans le cadre du NPNRU



II. Les enjeux du PSL : Synthèse des principaux éléments de diagnostic socio-urbain des quartiers à l'issue du PRU

Les éléments de diagnostic présentés dans cette partie sont issus principalement :

- Du **recueil et de l'analyse de données quantitatives**, notamment :
 - Données issues des recensements de population 2006 et 2011 de l'INSEE à l'échelle des IRIS (Ilots regroupés pour l'information statistique) ;
 - Données issues des fichiers RIME, permettant de suivre les caractéristiques des ménages relogés (composition familiale, ressources, etc.) et des conditions de leur relogement (typologie, superficie, niveau de loyers, etc.) ;
 - Données d'enquête d'occupation du parc social (OPS) 2012, permettant de caractériser la contribution des attributions récentes de logements sociaux à l'évolution de la composition sociale du parc.
- De la consultation des acteurs du territoire par voie d'entretiens (ville de Rouen, bailleurs sociaux, services de l'Etat, acteurs associatifs de proximité, etc.) – dont la liste exhaustive est rappelée en annexe.

A. L'inclusion des publics fragilisés et l'accès aux ressources existantes sur les quartiers

Préambule : éléments de diagnostic quantitatif

- Le cumul d'indicateurs de précarité

Figure 7. Indicateurs de précarité par quartiers

Les Sapins	2006	2011	Variation (en pts)
Part de la population étrangère	6,5%	9,9%	3,5%
Part de la population sans diplôme	38,9%	33,7%	-5,3%
Part des familles monoparentales	31,2%	33,4%	2,2%
Part des 15-64 ans au chômage	25,6%	28,3%	2,7%
Part des 15-24 ans au chômage	38,2%	36,4%	-1,7%
Part des salariés en contrats précaires (CDD, intérim, contrat aidé)	20,7%	21,3%	0,7%

Châtelet-Lombardie	2006	2011	Variation (en pts)
Part de la population étrangère	14,2%	19,0%	4,8%
Part de la population sans diplôme	49,6%	47,8%	-1,7%
Part des familles monoparentales	39,0%	36,0%	-3,1%
Part des 15-64 ans au chômage	37,9%	40,9%	3,0%
Part des 15-24 ans au chômage	55,9%	59,8%	3,9%
Part des salariés en contrats précaires (CDD, intérim, contrat aidé)	35,2%	29,5%	-5,7%

Grand Mare	2006	2011	Variation (en pts)
Part de la population étrangère	10,6%	10,0%	-0,6%
Part de la population sans diplôme	25,4%	25,9%	0,5%
Part des familles monoparentales	28,2%	26,3%	-1,9%
Part des 15-64 ans au chômage	23,4%	25,4%	2,0%
Part des 15-24 ans au chômage	30,3%	43,5%	13,2%
Part des salariés en contrats précaires (CDD, intérim, contrat aidé)	16,3%	20,2%	3,9%

Voltaire-Grammont	2006	2011	Variation (en pts)
Part de la population étrangère	9,8%	10,8%	1,0%
Part de la population sans diplôme	49,7%	39,4%	-10,3%
Part des familles monoparentales	29,8%	32,8%	3,0%
Part des 15-64 ans au chômage	31,2%	26,5%	-4,7%
Part des 15-24 ans au chômage	39,7%	44,2%	4,5%
Part des salariés en contrats précaires (CDD, intérim, contrat aidé)	26,5%	18,0%	-8,6%

Les quartiers visés par le PRU se caractérisent par leur **fragilité sociale persistante** par rapport au reste de la ville :

- Des **familles monoparentales et nombreuses** surreprésentées ;
- Des **niveaux de revenus plus faibles** et une concentration des ménages à bas revenus ;
- Une **forte précarité des ménages vis-à-vis de l'emploi**, caractérisée par un niveau de chômage nettement plus élevé que sur le reste de la ville, notamment chez les 15-24 ans, et un niveau de déscolarisation à 16 ans important ;
- Une **pyramide des âges plus écartée que sur le reste de la commune**, caractérisée par une surreprésentation des jeunes de moins de 20 ans et des personnes âgées de plus de 65 ans ;
- Une **surreprésentation des CSP** - (ouvriers et employés).

➤ Des niveaux de revenus faibles, particulièrement sur le quartier Châtelet-Lombardie

L'analyse des niveaux de revenus permet de formuler un **double constat particulièrement défavorable au quartier Châtelet-Lombardie** :

- Si les habitants de tous les quartiers prioritaires déclarent des revenus dont le niveau médian est sensiblement inférieur à celui de l'ensemble des rouennais (de 3 000 à plus de 10 000 €), **ce sont les habitants de Châtelet-Lombardie qui apparaissent les plus défavorisés au début de la période** (avec un revenu médian par unité de consommation² (UC) inférieur de 3 000 € environ à celui de la Grand Mare Centre) ;

² Le revenu fiscal médian est le revenu qui divise une population en deux parties : la moitié de la population a un revenu fiscal inférieur au revenu fiscal médian et l'autre moitié un revenu supérieur. L'unité de consommation (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer des ménages de tailles et de compositions différentes : 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

- Alors que le niveau de revenu médian a augmenté rapidement (+ 12,4%) à l'échelle de l'ensemble de la ville sur la période 2006-2011, il recule sur certains quartiers visés par le PRU, **l'évolution négative la plus sensible étant enregistré par l'IRIS Lombardie**. A l'inverse, il est à noter une progression des niveaux de revenus médians déclarés par les habitants des IRIS Vieux Sapins, Grammont et Grand Mare Centre – à un rythme qui demeure néanmoins inférieur à celui de la ville de Rouen.

Figure 8. Evolution des revenus médians par Unité de Consommation (UC) et par IRIS

Revenu médian par UC	2006	2011	Variation (en %)
Vieux Sapins	12 515 €	13 138 €	+ 5,0%
Sapins	9 743 €	9 777 €	+ 0,3%
Chatelet	5 528 €	5 524 €	- 0,1%
Lombardie	5 926 €	5 766 €	- 2,7%
Grand Mare Centre	8 829 €	9 161 €	+ 3,8%
Grand Mare Périphérie	13 381 €	13 221 €	- 1,2%
Voltaire Grammont	9 391 €	9 967 €	+ 6,1%
Rouen	16 460 €	18 495 €	+ 12,4%

Source : INSEE RGP

L'analyse de l'occupation du parc social conduit à des constats similaires. Ainsi, le **parc social des Hauts de Rouen et de Grammont concentre une part élevée de ménages à bas revenus** (77% de ménages dont les niveaux de revenus sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS au 1^{er} janvier 2012, contre 60% à l'échelle de l'ensemble du parc social rouennais). La dynamique d'occupation du parc social montre par ailleurs que les nouvelles attributions (réalisées depuis 2010) concourent à faire progresser la précarité des locataires.

- L'amélioration globale des conditions de logement, malgré la persistance de situations de sur-occupation et une augmentation des taux d'effort

A cette précarité monétaire s'ajoute la **fragilisation de certains ménages dans le cadre des relogements**.

Figure 9. Evolution des taux d'effort avant et après le logement (en nombre de ménages)

		Taux d'effort - Situation après le logement						Total	NR
		- de 10 %	10-15 %	15-20 %	20-25 %	25-30 %	+ de 30 %		
Taux d'effort Logement initial	- 10 %	23	15	7	3	4	2	54	6
	10 % à 15 %	4	18	17	3	7	8	57	7
	15 % à 20 %	0	4	16	16	4	4	44	6
	20 % à 25 %	0	3	7	6	10	10	36	3
	25 à 30 %	1	0	3	4	6	3	17	4
	+ de 30 %	2	3	5	3	2	10	25	5
	Total	30	43	55	35	33	37	233	31
NR	1	2	4	2	0	1	10	29	

Source : Extraction RIME

Ainsi, parmi les 233 ménages dont la situation financière avant et après le logement est connue et fiabilisée, on en dénombre **37 dont le taux d'effort³ final est supérieur à 30%** (contre 25 avant logement). Par ailleurs, 22% des ménages ont vu leur situation se dégrader par une augmentation de + de 5 points de leur taux d'effort. Les ménages concernés ont des niveaux de ressources particulièrement faibles (de 0,5 à 1 SMIC, voire

³ Calculé comme le rapport (reste à charge) / (ressources du ménage), avec reste à charge = loyer + charges – APL.

moins) et sont souvent en situation de sous-occupation. De fait, il est apparu difficile de concilier la satisfaction des souhaits des ménages et une augmentation de la surface moyenne du logement avec une maîtrise de l'évolution des taux d'effort.

Figure 10. Densité d'occupation avant et après le relogement (en nombre de ménages)

		Situation après le relogement				
		Sous-occupation	Equilibre	Sur-occupation	Total	NR
Logt initial	Sous-occupation	24	41	0	65	13
	Equilibre	6	148	6	160	17
	Sur-occupation	0	3	20	23	1
	Total	30	192	26	248	31
	NR	1	16	0	17	7

Source : Extraction RIME

Par ailleurs, le relogement n'a permis de résoudre que 3 situations de sur-occupation. Il en a revanche suscité 6, si bien qu'il reste après relogement **26 situations de sur-occupation** (contre 23 initialement), pour lesquelles la faible capacité contributive des familles n'aurait pas permis d'offrir un logement de plus grande taille dans des conditions financières soutenables.

Pour autant, l'analyse des relogements permet de mettre en exergue **une amélioration globale des conditions d'occupation du logement**, caractérisée par :

- **L'accès à un logement neuf** pour une partie des ménages relogés, suivant les conditions du règlement général de l'ANRU⁴ ;
- **Une hausse de la surface moyenne du logement** (+ 11 m²) ;
- **La résolution de 35 situations de sous-occupation**, permettant de rétablir l'équilibre entre le nombre de pièces et la taille du ménage dans 77,4% des cas (contre 64,5% initialement).

➤ Un besoin d'accompagnement des ménages dans le contexte d'une fragilisation des conditions d'occupation des logements

Comme indiqué précédemment, **le relogement des ménages dans le cadre du PRU a permis de favoriser les parcours résidentiels, via l'accès à un logement neuf et/ou la résolution de situations de sous-occupation.**

Plusieurs constats convergeant tendent néanmoins à montrer que **la situation de nombreux ménages vis-à-vis du logement se trouve dégradée ou en risque de dégradation :**

ii) Une précarité monétaire accrue chez les ménages locataires du parc social

Les bailleurs et acteurs de proximité observent une **dégradation des ressources des locataires du parc social.** L'analyse des dernières données d'enquête OPS (cf. supra) confirme ce jugement, particulièrement chez les emménagés récents. Par ailleurs, cette précarité s'illustre également par la part importante de familles monoparentales, de salariés précaires ou de chômeurs parmi les occupants du parc social.

iii) Une précarité énergétique croissante, que l'amélioration du parc d'habitat n'aurait pas permis de juguler

⁴ Le règlement général de l'ANRU impose qu'un nombre de ménages au moins égal à 50% du nombre de logements financés en PLUS-CD dans le PRU soit relogé dans des logements neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans.

Le **traitement du parc d'habitat dans le cadre du PRU** (constructions neuves ou réhabilitations) **aurait conduit à une augmentation des niveaux de loyers, et plus encore des niveaux de charges** – les gains associés à l'amélioration de la performance énergétique de l'habitat étant plus que compensés par l'augmentation du coût de l'énergie et le mauvais usage des logements. Ce constat s'appliquerait aux charges collectives (appliquées par les bailleurs), mais aussi et surtout aux charges d'énergie⁵, qui apparaissent particulièrement élevées (1 200 €/m²/an pour le chauffage urbain, 11 €/m³ pour l'eau chaude) et n'entrent pas dans le calcul des aides au logement.

iv) Une dégradation présumée de certains logements livrés ou réhabilités dans le cadre du PRU

Au-delà de l'état de vétusté avéré de certains ensembles non traités dans le cadre du premier PRU (en particulier sur le quartier de la Lombardie), plusieurs acteurs de proximité font le constat de la **dégradation précoce de certains immeubles livrés ou réhabilités dans le cadre du PRU**. Celle-ci serait notamment marquée par une faible qualité des finitions et/ou des vices de construction, que traduisent l'apparition de fissures ou d'infiltrations d'eau dans certains appartements. Des problématiques d'usage des logements par les locataires peuvent également conduire à leur dégradation précoce (ventilations bouchées, pratiques culinaires entraînant la dégradation des cuisines...).

v) Une hausse des impayés locatifs, en nombre et en valeur, à anticiper

Selon les bailleurs, le **niveau d'impayés locatifs apparaît aujourd'hui contrôlé**, avec un nombre de ménages en situation d'impayés de plus de 3 mois qui n'évolue pas significativement et des dettes locatives majoritairement inférieures à 500 € par ménage concerné. Pour autant, le cumul de ces facteurs (faibles revenus, hausse des charges, précarité énergétique) risque de peser à moyen terme sur le taux d'effort des ménages lié au logement et ainsi de susciter une mise en difficultés financières des locataires.

➤ **Une problématique de lisibilité et d'accessibilité des équipements et services de proximité, dans un contexte marqué par l'importance du maillage d'acteurs locaux**

Les quartiers jouissent d'un **tissu associatif particulièrement développé** – avec plus de 15 associations sur Grammont et 60 sur les Hauts de Rouen – et de la **présence de centres sociaux** sur chacun des quartiers Grammont, Grand Mare et Sapins. Ils bénéficient par ailleurs d'une **dotation particulièrement importante en équipements sociaux et services publics de proximité** :

- Pour les Hauts de Rouen : centre sociaux, accueil de loisirs sans hébergement (jusque 11 ans), antenne CPAM, CMS, lieu d'accueil enfants/parents (LAEP), mairie annexe, maison de la justice et du droit (MJD), maison de l'emploi et de la formation (MEF)...
- Pour Grammont : permanences institutionnelles au centre social (CMS, MJD...), pôle culturel...

vi) Un cumul de facteurs de précarité, peu propice à la participation des habitants

Au vu des caractéristiques sociales de la population des Hauts de Rouen et de Grammont, la présence de ces équipements sociaux, services publics, associations, etc. apparaît nécessaire afin de permettre l'accompagnement des habitants et leur inclusion dans la vie sociale, économique et culturelle. Pour autant, **la participation à la vie des quartiers se trouve limitée par ces mêmes facteurs de précarité** et particulièrement :

⁵ Il s'applique également aux impôts locaux (avec une taxe d'habitation de l'ordre de 1 100 € pour un T5).

- La **faiblesse des ressources des ménages**, qui les conduit à prioriser la satisfaction de leurs besoins primaires (se nourrir, se vêtir, se loger) ;
- Des **situations d'isolement et de repli sur soi, notamment chez les personnes âgées**, constatées sur le quartier Grammont. Les partenaires consultés sur les Hauts de Rouen évoquent des situations similaires, notamment chez des personnes fortement éloignées de l'emploi et/ou présentant des fragilités psychologiques ;
- Une **forme de défiance vis-à-vis de la communication institutionnelle autour du projet urbain**, ayant pu susciter des incompréhensions sur la nature et la finalité des opérations (notamment de diversification de l'habitat).

vii) Une problématique persistante d'accès aux droits, qui contraste avec la qualité du maillage d'acteurs et la dotation en équipements et services publics de proximité des quartiers

Les facteurs précités peuvent contribuer à expliquer la persistance d'une problématique d'accès aux droits. A un premier niveau, il est également fait état d'un **enjeu de connaissance et de compréhension du rôle joué par les équipements et acteurs de proximité**. Celui-ci se traduit notamment par :

- Un **défaut de lisibilité et/ou d'accessibilité de certains équipements** (Mairie annexe, MEF, Maison du Plateau, Maison de la Lombardie), résultant selon les cas :
 - o D'une mauvaise compréhension et/ou d'une méconnaissance par les habitants du service proposé ;
 - o D'une faible visibilité physique et/ou du caractère inadapté des locaux pour l'accueil du public ;
 - o D'une définition insuffisante du rôle de ces équipements au sein des quartiers et de la complémentarité de leurs projets de service respectifs ;
- Un **enjeu de rénovation de certains de ces équipements** (centre de vie sociale Grammont, centre Malraux, Maison du Plateau, Maison de la Lombardie), qui se trouve inscrit dans le programme d'interventions prévisionnel du NPNRU ;
- Un recul des moyens existants en matière **d'accompagnement social de droit commun**, que traduisent notamment :
 - o Les difficultés à susciter la participation des habitants sur des temps collectifs à des fins de remobilisation et/ou de lien social ;
 - o Le recul de la présence physique de ces services (CAF) sur les quartiers, élément jugé pénalisant pour l'accès aux droits des habitants.

viii) Des insuffisances relevées en matière d'actions d'animation et d'accompagnement à destination de la jeunesse

Par ailleurs, une problématique transversale a pu être repérée, relative au **déficit d'équipements dédiés et d'actions en direction de la jeunesse** (11 ans et plus). Ce constat porte d'une part sur l'identification d'un **besoin d'actions d'animation de quartiers pour les pré-adolescents et adolescents** (11-15 ans) ; il rejoint la problématique de la lutte contre le sentiment d'insécurité, notamment par la prévention des regroupements de jeunes sur l'espace public (cf. enjeu D : Le regain d'attractivité des quartiers et la diversification fonctionnelle).

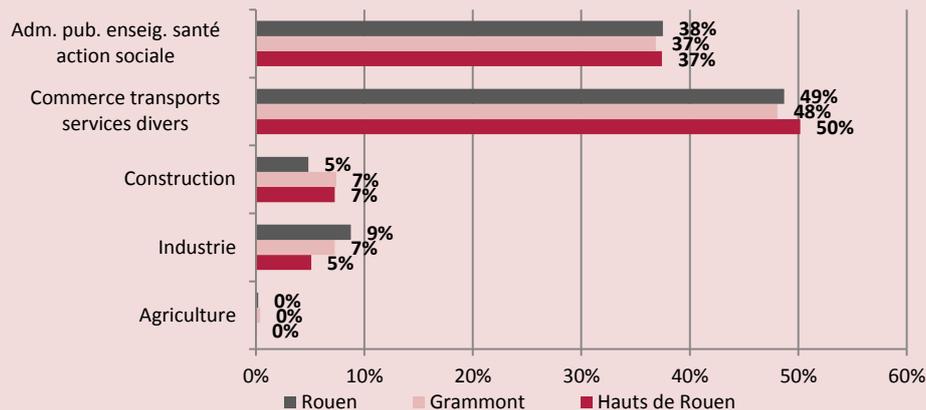
D'autre part, le déficit d'équipements et d'actions en direction de la jeunesse interroge la **nécessité de développer une approche spécifique pour l'insertion socio-professionnelle des jeunes** (15-24 ans), qui sont aujourd'hui les plus fortement touchés par le chômage. Cette problématique devra être étudiée en lien avec la

MEF et plus particulièrement la Mission Locale (cf. enjeu B : L'accès à l'emploi et à la qualification des publics issus des quartiers).

B. L'accès à l'emploi et à la qualification pour les publics issus des quartiers

Préambule : éléments de diagnostic quantitatif

Figure 11. Répartition de la population active par secteurs d'activités en 2011



La situation des habitants des quartiers vis-à-vis de l'emploi demeure particulièrement précaire et se caractérise par :

- Une **population active travaillant majoritairement dans des secteurs en emplois faiblement qualifiés** (administration publique, services techniques, construction) ;
- Un **taux élevé de personnes dépendantes aux prestations sociales de la CAF** (51% des familles de Châtelet Lombardie dispose d'un revenu constitué à plus de 50% des prestations sociales en 2009, 43% à grand Mare, 41% aux Sapins et 38% à Grammont) ;

Figure 12. Evolution du taux de chômage entre 2006 et 2011

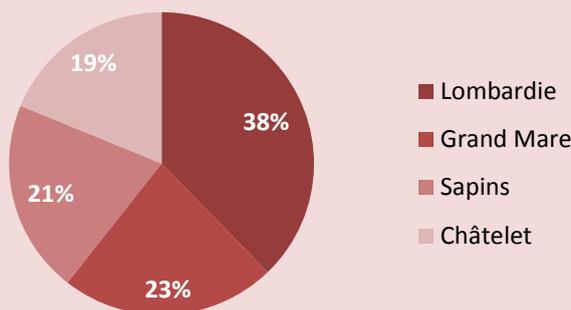
Châtelet-Lombardie	2006	2011	Variation (en pts)
Part des 15-64 ans au chômage	37,9%	40,9%	3,0%
Part des 15-24 ans au chômage	55,9%	59,8%	3,9%

Grand Mare	2006	2011	Variation (en pts)
Part des 15-64 ans au chômage	23,4%	25,4%	2,0%
Part des 15-24 ans au chômage	30,3%	43,5%	13,2%

- Un **niveau de chômage nettement plus élevé dans les quartiers que sur le reste de la ville, notamment chez les 15-24 ans** ;

- Un **niveau de déscolarisation à 16 ans important** (20% sur le quartier Grammont en 2009) ;
- Une **faible formation initiale de la population active (63% des 15 ans et plus ont un bas niveau de formation à Châtelet-Lombardie⁶)**, associé à un faible niveau de qualification des publics demandeurs d'emploi accompagnés par le service public de l'emploi ;
- Une **augmentation de la population d'origine étrangère** (12,9% sur les Hauts de Rouen et 10,8% à Grammont contre 6,6% à l'échelle de Rouen).

Figure 13. Fréquentation de la MEF par quartier des Hauts de Rouen



La Maison de l'Emploi et de la Formation (MEF), implantée sur le quartier de la Lombardie, **bénéficie principalement aux habitants des Hauts de Rouen**. En effet, 73% des personnes accueillies en 2014 et dont le dossier est toujours actif résident sur les Hauts de Rouen, soit 964 personnes, dont 364 à Lombardie, 220 à Grand Mare, 199 aux Sapins et 181 à Châtelet. En revanche, **seulement 13 habitants du quartier Grammont ont bénéficié d'un accompagnement de la MEF⁷**.

Face à ces difficultés, divers enjeux sont soulevés afin de **permettre la levée des freins à l'emploi** :

➤ **Le renforcement nécessaire de l'action de la Maison de l'Emploi et de la Formation**

L'installation d'une **Maison de l'Emploi et de la Formation (MEF)** au cœur des Hauts de Rouen – dans l'immeuble de la « Banane », secteur Châtelet – constitue un atout majeur pour les quartiers en proposant un accompagnement des habitants vers l'emploi :

- Elle met pour cela à disposition des adultes et des jeunes une équipe emploi insertion (EEI) composée d'un conseiller Pôle Emploi, de deux conseillères de la Mission Locale et d'un accompagnateur emploi de la Ville de Rouen ;
- Elle propose également un atelier pour l'aide à la rédaction de CV et lettres de motivation, un centre de documentation, et un atelier pour l'initiation ou le perfectionnement en informatique et en bureautique ;
- Enfin, elle coordonne la clause d'insertion sur les territoires du GPV, pilote le projet 100 Chances 100 Emplois et accueille des acteurs œuvrant dans le champ de la formation (FODENO, Médiaformation, Education et Formation), de l'insertion par l'activité économique (permanences du PLIE) et de l'accompagnement à la création d'entreprise (permanences de l'ADIE).

⁶ Sont considérées comme de bas niveaux de formation les personnes de 15 ans et plus non scolarisées, n'ayant aucun diplôme, ou ayant un Certificat d'études primaires, un Bepc ou un brevet des collèges. La population scolarisée est exclue.

⁷ Il est à noter cependant que ces chiffres ne prennent pas en compte certaines données de fréquentation de la MEF (atelier CV, initiation informatique, centre documentaire, bénéficiaires de clauses d'insertion, Equipe Emploi Insertion).

i) Des locaux de la MEF partiellement adaptés à l'accueil des publics

Ce service se heurte néanmoins à **un enjeu de lisibilité : le repérage de la structure** (signalétique extérieure et intérieure) **et la nature des locaux** (immeuble d'habitation la « Banane ») **ne sont pas totalement appropriés pour l'accueil des publics**, de même que la répartition des services à l'intérieur du bâtiment.

ii) Un enjeu spécifiquement associé à l'accompagnement des jeunes fortement éloignés de l'emploi

Au-delà de la question de la localisation de l'équipement, **l'enjeu du non-recours de certains jeunes aux services de la MEF** est également soulevé, notamment pour le quartier du Châtelet. Il est ainsi possible de considérer que ces publics :

- Ont pu être accompagnés par le passé mais se trouvent désabusés dès lors que leurs démarches d'insertion professionnelle n'ont pas abouti ;
- Sont fortement éloignés de l'emploi et s'inscrivent parfois dans des parcours délinquants qui ne leur confèrent pas la maturité nécessaire pour pouvoir entreprendre des démarches d'insertion professionnelle ;
- Manquent de qualification pour pouvoir accéder à l'emploi durable et ne perçoivent pas nécessairement la nécessité d'entrer en formation.

Avant même la construction d'un projet professionnel, il apparaît ainsi nécessaire de renforcer la **médiation auprès des jeunes fortement éloignés de l'emploi, afin de travailler sur leur motivation** pour engager des démarches d'insertion professionnelle.

Par ailleurs, les habitants des quartiers, et particulièrement les jeunes, peuvent aspirer à la création de leur entreprise. Ils se heurtent néanmoins à **l'absence d'un service consolidé d'accompagnement à la création d'entreprises**.

➤ **La levée des freins à l'emploi comme condition nécessaire à l'inscription dans des démarches d'insertion professionnelle pérenne**

Les **outils de pré-qualification et de qualification existants sont considérés comme connus et permettant de répondre de manière satisfaisante aux besoins des publics** suivis par les acteurs de l'accompagnement vers l'emploi. En particulier, le contrat d'accès à la qualification (CAQ) mis en place par le Conseil régional depuis 2012 apparaît comme un outil pertinent et adapté aux besoins des jeunes d'accéder à la qualification en ayant travaillé en amont sur l'émergence d'un projet professionnel et la remise à niveau. La **complexité du montage de dossier de demande de formation**, et les **contraintes calendaires associées aux dates d'entrée en formation**, apparaissent néanmoins comme des freins importants pour l'accès à la formation, notamment pour des publics qui souhaitent généralement s'inscrire dans un temps relativement court afin de pouvoir accéder rapidement à l'emploi.

Par ailleurs, deux types de besoins spécifiques apparaissent partiellement couverts : le besoin en formation linguistique et la maîtrise des techniques d'entretien d'embauche.

i) Une prégnance des besoins en formation linguistique

Le nombre croissant de populations d'origine étrangère (dont atteste les chiffres du recensement de la population, cf. supra) induit un **besoin important en formation linguistique**, qui se traduit de plusieurs façons :

- **L'identification de publics qui ne disposent pas des pré-requis linguistiques** nécessaires pour pouvoir entrer en interaction avec des acteurs institutionnels, rendant difficile tout accompagnement vers l'emploi ;
- **L'identification de publics qui maîtrisent la langue française mais ne savent ni lire, ni écrire**, ce qui constitue un facteur bloquant pour leur insertion professionnelle, rendant nécessaire le développement de formations linguistiques à visée professionnelle.

ii) Une maîtrise insuffisante des techniques d'entretien d'embauche, pénalisant l'accès à l'emploi des habitants des quartiers

Les partenaires du service public de l'emploi et agents municipaux de la MEF considèrent que les actions de formation collective aux techniques d'entretien d'embauche, si elles permettent de travailler les postures, l'apprentissage des codes de conduite, etc. ne sont pas suffisamment contextualisées pour **mettre le candidat en capacité de faire valoir ses compétences, son projet professionnel et l'adéquation de celui-ci au type de poste visé.**

iii) Un accès aux secteurs économiques en tension freiné par la persistance de représentations associées aux métiers

Pour autant, les représentations associées à certains métiers persistent et peuvent engendrer un frein à l'accès aux secteurs économiques en tension pour les habitants des quartiers prioritaires :

- Les **représentations, positives** (ex. de la coiffure ou du secteur de la petite enfance) **ou négatives** (ex. de la boucherie ou de la plomberie), **associées à certains métiers ou au milieu du travail en général**, en dépit de la réalité du marché de l'emploi.
- Les **représentations « genrées » des métiers**, conduisant des femmes à s'auto-exclure de certains secteurs professionnels (bâtiment, boulangerie...) ou de certaines fonctions de direction.

iv) Un enjeu associé aux besoins de garde d'enfants pour les publics en parcours d'insertion professionnelle

Enfin, il est relevé la **persistance de freins à l'emploi associés aux besoins en garde d'enfants** pour les publics en insertion, les réponses actuelles étant considérées comme limitées (réservation de places en halte-garderie pour une demi-journée seulement) ou contraignantes (attestation d'entrée en formation requise pour une place en crèche).

C. La diversification du peuplement des quartiers

Préambule : éléments de diagnostic quantitatif

Figure 14. Données d'occupation du parc social des ZUS de Rouen au 1^{er} janvier 2012

	Ens. des occupants en ZUS		Emménagés récents en ZUS	
	Nb.	%	Nb.	%
Familles monoparentales	543	19%	160	24%
Personnes isolées	1 190	42%	222	34%
Ménages percevant une aide APL ou AL	1 340	65%	323	79%
Composition familiale				
Ménages sans enfant	1 536	57%	300	47%
Ménages avec 1 ou 2 enfants	777	29%	249	39%
Ménages avec 3 enfants ou plus	366	14%	90	14%
Age du titulaire du bail				
Moins de 30 ans	261	10%	185	29%
De 30 à 39 ans	465	17%	179	28%
De 40 à 49 ans	512	19%	101	16%
De 50 à 64 ans	799	30%	130	20%
65 ans et +	668	25%	54	8%
Ressources des ménages en % des plafonds PLUS				
jusqu'à 19,99 %	983	38%	329	50%
de 20 à 39,99 %	561	21%	137	21%
de 40 à 59,99 %	485	19%	86	13%
de 60 à 79,99 %	277	11%	61	9%
de 80 à 89,99 %	106	4%	12	2%
de 90 à 99,99 %	67	3%	14	2%
Nature de l'activité professionnelle des majeurs				
Emploi stable	810	22%	179	19%
Emploi précaire	360	10%	136	15%
Chômeur	436	12%	129	14%
Sans emploi	2 128	57%	483	52%

L'analyse des données d'enquête OPS 2012⁸ permet de mettre en évidence :

- **Un rajeunissement de la population locataire du parc social en ZUS** : chez les emménagés récents, la proportion des moins de 30 ans est de 29% (dont 12% de moins de 25 ans) tandis que celle des plus de 65 ans est de 8% (contre 25% pour l'ensemble des occupants du parc social en ZUS) ;

⁸ Elles portent sur le périmètre des ZUS de Rouen (correspondant aux quartiers visés par le PRU), pour un nombre de 5 000 logements enquêtés, dont 792 logements vacants (soit un taux de vacance de 15,8%) et 50 logements sous-loués à des associations. La base de répondants représente 2 713 ménages, soit 64% des logements occupés par le titulaire du bail.

- **Une composition familiale des ménages en mutation** : tandis que les ménages sans enfant sont majoritaires sur le total des occupants, les emménagés récents sont majoritairement des ménages avec enfants (39% de ménages avec 1 ou 2 enfants, et 14% de ménages avec 3 enfants ou plus) ;
- **Une dynamique de fragilisation de la population locataire du parc social**, marquée par une surreprésentation :
 - o De ménages dont les niveaux de ressources sont inférieurs à 20% des plafonds PLUS (50% des emménagés récents) ;
 - o De familles monoparentales (près d'un quart des emménagés récents) ;
 - o De ménages percevant des aides au logement (79%) ;
 - o De salariés précaires (15%) et de chômeurs (14%).

La dynamique d'occupation du parc social signale **des difficultés persistantes dans l'introduction d'une mixité sociale sur les quartiers** :

- A l'exception du secteur Châtelet-Lombardie qui reste fortement déprécié, **la vacance de logements sociaux est jugée maîtrisée au prix d'une politique de baisse des loyers consentie par certains bailleurs**. Elle s'établit toutefois à 15,8% au 1^{er} janvier 2012 sur le parc social des ZUS de Rouen, contre 10,2% à l'échelle de l'ensemble du parc social rouennais⁹.
- Par ailleurs, les bailleurs font état de **difficultés persistantes d'attributions, liées à la faiblesse de la demande locative sociale**, notamment sur les Hauts de Rouen. Ce constat concerne également les publics positionnés sur le contingent préfectoral, dont une part importante exprime le souhait de ne pas se voir attribuer un logement sur les Hauts de Rouen.
- Des **taux de rotation supérieurs à la moyenne du parc social des bailleurs sont constatés chez les emménagés récents**, qui quittent le quartier plus rapidement que les locataires en place (pour des motifs notamment liés à des troubles de voisinage). Des **demandes de mutation sont également exprimées par les locataires en place** mais se trouvent difficiles à satisfaire à cause du manque de ressources des ménages.

Un enjeu essentiel résidera dans la capacité de la métropole et de ses partenaires (villes, bailleurs, Etat, autres réservataires) à **contrer ces dynamiques en permettant la mise en œuvre des dispositions de la loi ALUR** (art. 97) relatives à la gestion du peuplement, dont les modalités de mise en œuvre seront précisées par des décrets d'application et des circulaires en 2015, à savoir :

- i. La création d'une **conférence intercommunale du logement** coprésidée par le représentant de l'Etat dans le département et le président de l'EPCL, visant à atteindre l'objectif de mixité sociale des villes et des quartiers en fixant des objectifs en matière d'attribution de logements sur le patrimoine locatif social, précisant les modalités d'accompagnement des ménages visés par le relogement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, et fixant les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.
- ii. L'élaboration d'une **convention sur les objectifs d'une gestion concertée du peuplement** (prévue à l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014) dans le cadre de cette conférence intercommunale du logement, en tenant compte de la situation spécifique des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

⁹ Source : enquête OPS 2012.

➤ **Une fragilisation des caractéristiques d'occupation du parc social rendant nécessaire la construction d'une démarche de veille active sur les évolutions du peuplement des quartiers**

Plusieurs **freins importants à l'atteinte de l'objectif de mixité sociale** dans les quartiers visés par le PRU sont relevés :

- La **concentration de l'habitat social dans ces quartiers prioritaires de la Politique de la Ville** (100% du parc de logements sur le quartier de la Lombardie).
- La **difficulté à attirer de nouveaux publics contribuant à la mixité de peuplement** : en effet les bailleurs soulignent que la plupart des demandes relèvent de mutations inter-bailleurs, ou bien de candidats ayant une attache familiale sur le quartier.
- **L'enclavement physique des Hauts de Rouen** apparaît également comme un frein à la diversification de leur peuplement. A contrario, les actions de désenclavement du quartier Grammont auraient permis d'amorcer une évolution de son peuplement – qu'il conviendra de pouvoir observer à moyen et long termes.

Cette dynamique devrait cependant pouvoir être infléchi par la mise en place d'une gestion concertée du peuplement au niveau intercommunal. La métropole joue un rôle central dans cette démarche dont les résultats dépendent de l'affirmation de principes et de la construction d'outils communs à l'ensemble des communes, bailleurs sociaux et réservataires.

A un premier niveau, avoir une connaissance précise et partagée du peuplement des quartiers est une condition nécessaire à la définition d'une politique de gestion concertée du peuplement. Or, **les outils d'observation existants** (enquête OPS, données de gestion des bailleurs, indicateurs développés dans le cadre des CUS) **peuvent apparaître lacunaires** (échelle d'observation, fréquence d'actualisation...) **et surtout insuffisamment partagés** entre les différents acteurs (bailleurs, communes, EPCI, services de l'Etat, autres réservataires, etc.). Il est nécessaire de rappeler que chaque bailleur développe ses propres outils d'observation¹⁰ : un enjeu pourrait ainsi consister à **partager un « socle commun » de connaissances sur la base de données déjà existantes**. En perspective, l'enjeu soulevé est celui de la **définition, sous le pilotage de la métropole, de principes de gestion concertée des attributions de logements sociaux**, devant permettre l'introduction d'une mixité de peuplement pour l'ensemble des quartiers prioritaires de la politique de la ville à l'échelle d'agglomération. La mise en place des outils précités (conférence intercommunale du logement et convention de mixité sociale) constitue ainsi un enjeu essentiel à moyen terme.

➤ **Des objectifs de diversification de l'habitat dont l'atteinte demeure difficilement réalisable**

Plusieurs **difficultés ont été identifiées comme faisant obstacle à la diversification de l'offre de logements** sur les quartiers visés par le PRU :

- La **faiblesse de la demande**, notamment pour les produits issus de la diversification (accession à la propriété, logements intermédiaires) qui étaient supposés favoriser la mixité sociale sur les quartiers ;
- Les **difficultés conjoncturelles d'accès à des solutions de crédit immobilier** pour des ménages défavorisés ;
- **L'inadaptation de l'offre aux souhaits de certains ménages** (préférant acheter des pavillons en milieu rural pour des coûts d'acquisition sensiblement équivalents) ;

¹⁰ A l'instar de Rouen Habitat, qui a développé avec ses équipes de proximité une « carte de peuplement » à la cage d'escalier, permettant de caractériser, outre les niveaux de revenus et CSP des occupants, les éléments liés à l'environnement (incivilités, occupations de halls d'immeuble, troubles de voisinage...).

- La **difficulté pour les bailleurs à proposer des prix d'acquisition suffisamment attractifs** pour des logements en PSLA ;
- Des **représentations négatives** et un discours pénalisant sur les quartiers prioritaires (cf. enjeu D : Le regain d'attractivité des quartiers et la diversification fonctionnelle).

Pour ces différentes raisons, **l'atteinte des objectifs initiaux de diversification s'est trouvée difficilement réalisable**. Ainsi, si la convention initiale (convention ANRU du 8 mars 2005) programmait la création de 857 logements en diversification (dont PLS) cette ambition a été corrigée à la baisse dès l'avenant n°2. A ce jour, l'avenant n° 5 prévoit la programmation de 412 logements en diversification. Cette difficulté se trouve également illustrée par l'échec relatif de la seule opération de commercialisation de logements en accession à la propriété (Nexity), convertis en logements locatifs intermédiaires (PLS) dont les loyers ont été abaissés à un niveau équivalent aux plafonds PLUS, et l'abandon des autres opérations de diversification programmées sur le quartier du Châtelet.

D. Le regain d'attractivité des quartiers et la diversification fonctionnelle

L'image des Hauts de Rouen reste marquée par des représentations fortement négatives, notamment liées au sentiment d'insécurité. Ces représentations semblent partagées entre les rouennais extérieurs au quartier, mais également à une échelle d'agglomération, et demeurent ainsi à frein à l'arrivée de nouveaux habitants et à la mixité sociale sur les quartiers. Les Hauts de Rouen restent néanmoins marqués par des différences fortes entre les différents quartiers :

- **La Grand Mare jouit d'une image relativement positive**, et bénéficie d'une mixité de fonctions (diversité des formes d'habitat, présence du pôle commercial réhabilité dans le cadre du PRU, équipements structurants tels que le centre Malraux et la cyber base), renforcée par l'implantation de l'École des Beaux-Arts et en perspective du CFA des Métiers de Bouche. Cette situation suscite un changement de physionomie du quartier, en favorisant sa fréquentation par des publics extérieurs, et vient ainsi interroger l'offre de services (culturels, restauration, lieux de convivialité...) qu'il pourrait s'agir de développer à destination de ces populations.
- **La Lombardie souffre d'une image qui demeure dégradée**, du fait d'une forte spécialisation fonctionnelle sur le logement locatif social et du manque de lisibilité de ses commerces. Ce constat se trouve renforcé par une forme de cloisonnement entre les quartiers, dont les habitants ne sont pas spontanément enclins à fréquenter les équipements et services proposés par les quartiers voisins.
- **Le Châtelet reste également marqué par des représentations négatives**, bien qu'il bénéficie de l'apport d'un aménagement de centralité (la Place du Châtelet) et de plusieurs services de proximité (mairie annexe, bureau de poste, banque...). L'enjeu identifié réside dans la prolongation des investissements réalisés sur l'habitat et les aménagements extérieurs, à travers une action sur les équipements et commerces.
- **Les Sapins bénéficient d'une image relativement plus favorable**, notamment du fait de la meilleure intégration du quartier au reste de la ville et de la diversité relative de ses formes d'habitat.

De même, **le quartier Grammont semble bénéficier d'un regain d'attractivité**, qui pourrait être associé à l'amélioration générale de son accessibilité et de son cadre de vie et plus spécifiquement à l'implantation du pôle culturel, qui attire des habitants extérieurs au quartier. Néanmoins, cette hypothèse devra être confirmée, à travers l'observation de l'évolution des indicateurs de précarité qui demeurent actuellement plus défavorables sur le quartier Grammont, comparativement au reste de la ville. Par ailleurs, l'immeuble Jules Adeline concourt à la dégradation de l'image du quartier, en étant fortement générateur d'un sentiment

d'insécurité. Son traitement constitue de ce fait un enjeu majeur pour l'amélioration du quotidien des habitants et la banalisation du quartier.

➤ **La persistance d'une image négative des quartiers comme frein à l'atteinte de l'objectif de mixité de peuplement**

i) Un sentiment d'insécurité persistant, non nécessairement corrélé à l'insécurité réelle et fortement préjudiciable au regain d'attractivité des quartiers

La persistance d'un sentiment d'insécurité, dont font état l'ensemble des acteurs et partenaires, est notamment alimentée par la présence de regroupements de jeunes sur l'espace public (en particulier Place du Châtelet et dalle de la Grand Mare) et dans les parties communes des immeubles d'habitat social (en particulier sur le quartier de la Lombardie). La mesure de ce sentiment d'insécurité est rendue possible par des initiatives conduites dans le cadre de la GUP et/ou de la stratégie territoriale de sécurité et de prévention de la délinquance (balades urbaines, rondes de nuit, enquête de satisfaction...). L'enjeu réside ainsi dans le fait de parvenir à **désamorcer ce sentiment d'insécurité, en traitant ces atteintes à la tranquillité publique qui contribuent à dégrader les conditions de vie des habitants et constituent un frein important à l'installation sur les Hauts de Rouen pour des publics extérieurs aux quartiers.**

ii) Des représentations négatives associées à un défaut de connaissance et une valorisation insuffisante des atouts des quartiers

Par ailleurs, le changement d'image doit également passer par le **développement d'actions de promotion des quartiers**, en distinguant deux dimensions :

- D'une part, à destination des habitants des quartiers. En effet, les quartiers apparaissent aujourd'hui cloisonnés ; **les habitants entretiennent un fort sentiment d'appartenance à leurs quartiers respectifs**, qui se traduit par un effet de mise en concurrence et l'expression d'un sentiment d'abandon ou de traitement inéquitable des espaces non transformés par le premier PRU. Au-delà du traitement nécessaire de ces espaces dans le cadre du prochain PRU, un enjeu porte donc spécifiquement sur l'amélioration de la connaissance et la fréquentation inter-quartiers ;
- D'autre part, à destination des rouennais extérieurs aux quartiers. La **déconstruction des représentations associées aux quartiers, en particulier des Hauts de Rouen, permettrait d'attirer des habitants extérieurs aux quartiers et de garantir l'intégration de ces derniers** au reste de la ville. L'enjeu ici soulevé repose sur la banalisation des quartiers en favorisant leur fréquentation occasionnelle par des publics extérieurs.

➤ **Un besoin d'accompagnement des entreprises et de consolidation de l'offre commerciale afin de répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle**

i) Une offre commerciale partiellement vétuste et insuffisamment adaptée à la demande

L'objectif de mixité fonctionnelle nécessite d'accompagner l'évolution de l'offre commerciale de proximité, dont il est estimé qu'elle ne répond que partiellement aux besoins des habitants, particulièrement sur les quartiers de la Lombardie et du Châtelet :

- A la Lombardie, la disposition du centre commercial (orientation physique des commerces vers l'extérieur du quartier) et la gamme de produits offerts ne permettraient pas de répondre de manière suffisante à la demande ;

- Au Châtelet, les façades commerciales apparaissent vétustes et l'architecture des lieux (centre commercial couvert) génératrice d'un sentiment d'insécurité.

L'offre de services apparaît également limitée sur le périmètre du quartier Grammont, qui bénéficie néanmoins de la présence de surfaces commerciales à proximité et des deux marchés de Sotteville. A l'exclusion d'une supérette et d'une boulangerie au pied de l'immeuble Jules Adeline, le quartier n'offre pas de commerces de proximité. Le devenir de ces commerces dans le cadre de la démolition de l'immeuble n'est pas connu et devra être précisé.

Outre les enjeux de qualité de l'offre commerciale de proximité, il est soulevé la nécessité de **préciser quelles seraient les attentes des habitants et les manques identifiés** en matière d'offre de services - ont été cités à titre d'exemples le manque de pharmacie, salon de coiffure, pressing, charcuterie, banque, opticien, etc.

ii) Un enjeu spécifiquement associé à l'accueil et au développement d'entreprises sur les quartiers

Le développement économique relève d'une compétence de la métropole, dont les objectifs en la matière ne sont pas encore définis. A ce stade, il est identifié un **manque pour accompagner les habitants des quartiers dans la création et le développement de leur activité**, portant à la fois sur la disponibilité de locaux à des prix attractifs et la mise à disposition de moyens pour accompagner les porteurs de projets de création d'entreprises.

Par ailleurs, comme indiqué précédemment, la situation des habitants des quartiers vis-à-vis de l'emploi traduit une forte précarité, notamment chez les jeunes, que le statut de Zone Franche Urbaine (ZFU) et la programmation de locaux d'activités dans le cadre du PRU n'ont pas permis d'améliorer significativement, considérant que les activités créées concernent majoritairement des personnes extérieures au quartier, et des emplois dont le niveau de qualification requis apparaît incompatible avec le profil des habitants. Un enjeu est ainsi associé au ciblage des besoins locaux en emplois et au **développement d'activités créatrices d'emploi pour les habitants des quartiers**.

III. Les orientations stratégiques du PSL : Pistes d'actions pour le développement social et urbain des quartiers

Pour rappel, le GPV comportait trois objectifs finaux :

1. Améliorer l'environnement quotidien et de proximité ;
2. Renforcer l'attractivité des quartiers ;
3. Désenclaver les quartiers.

Ces objectifs ont été poursuivis dans le cadre du Projet de rénovation urbaine portant sur les quartiers des Hauts de Rouen et de Grammont. Le raisonnement évaluatif conduit dans le cadre de l'élaboration du PSL a permis :

- D'interroger ces objectifs initiaux, dont les principales déclinaisons peuvent être représentées de la façon suivante :

Figure 7. Les impacts escomptés du PRU et leurs principales déclinaisons

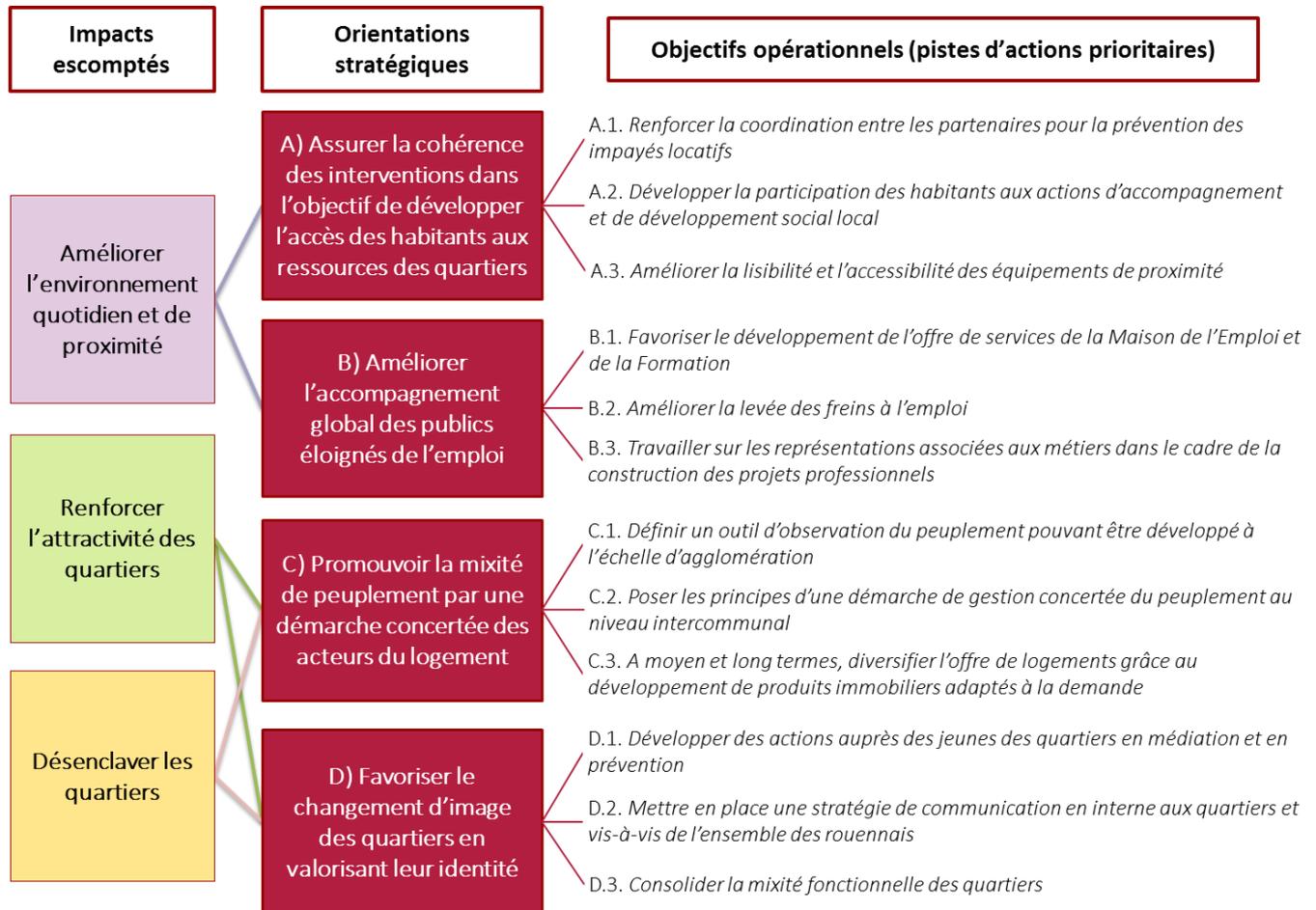
Lignes d'action	Réalisations	Résultats attendus	Impacts escomptés
Soutien aux activités	Amélioration et maintien d'activités économiques et commerciales	Renforcement de la mixité des fonctions	Améliorer l'environnement quotidien et de proximité
	Création d'équipements socio-culturels structurants		
Requalification de l'habitat	Diversification de l'habitat	Diversification de l'offre de logement et renouvellement du parc	Renforcer l'attractivité des quartiers
	Réhabilitations		
	Démolitions / reconstructions		
	Résidentialisations		
Aménagement urbain	Requalification des espaces publics	Evolution du peuplement	Désenclaver les quartiers
	Evolution des trames viaires		

- D'identifier les enjeux persistants ou émergents repérés suite à la concrétisation du PRU (cf. partie II) ;
- De proposer des pistes d'interventions prioritaires au titre du PSL, en lien d'une part avec la réalisation ou non des objectifs initiaux du PRU et d'autre part avec les enjeux repérés par les acteurs et partenaires en sortie de rénovation urbaine. L'objectif final est de poser des perspectives de travail concrètes, afin de prolonger les effets du PRU.

L'objet de cette troisième partie est de restituer le contenu des perspectives de travail posées par les partenaires, acteurs de proximité et habitants avec l'appui du cabinet ENEIS.

Quatre orientations stratégiques sont proposées – elles correspondent aux champs d'intervention à investir en priorité – et se déclinent de la façon suivante :

Figure 8. Arborescence d'objectifs du PSL



A. Assurer la cohérence des interventions dans l'objectif de développer l'accès des habitants aux ressources des quartiers

La première orientation vise à **répondre aux besoins d'accompagnement social des ménages, notamment liés au logement**. Elle s'inscrit dans le contexte d'une augmentation des taux d'effort liés au logement, du fait de la concomitance d'une hausse des coûts énergétiques et d'une baisse des ressources des locataires – en particulier chez les emménagés récents. Cette situation implique de pouvoir **repérer précocement et prévenir l'apparition ou la dégradation des situations d'impayés locatifs**, en vue de les résorber avant le passage au contentieux et l'examen des situations par la commission départementale de prévention des expulsions (CCAPEX).

Au-delà, et **malgré la présence d'un maillage d'acteurs de proximité** (associations, services publics, équipements) **particulièrement dense**, notamment sur les Hauts de Rouen, **des besoins sont exprimés** :

- ✓ Par les habitants, concernant la **connaissance des acteurs et services de proximité** auxquels ils peuvent faire appel ;
- ✓ Par les acteurs de proximité eux-mêmes, concernant la **coordination de leurs interventions et la construction d'actions collectives** en lien avec les besoins des habitants.

Ces enjeux font écho à la **définition nécessaire et à l'articulation des rôles joués par les différents équipements de proximité**.

Les groupes de travail qui ont fait intervenir les partenaires du PRU et acteurs de proximité précités ont ainsi permis de dégager **trois pistes d'actions principales**.

A.1. Renforcer la coordination entre les partenaires pour la prévention des impayés locatifs

Dans l'objectif de prévenir l'apparition ou l'aggravation des situations d'impayés locatifs, notamment dans le cadre du relogement qui s'est traduit par une hausse globale des taux d'effort liés au logement, il est proposé de :

- **Etudier l'opportunité de programmer des aides complémentaires au logement** permettant de participer, sous certaines conditions à définir, au règlement du loyer et/ou des charges locatives.
- **Assouplir les conditions d'une réactivation du versement de l'APL** pour les ménages en situation d'impayés locatifs. Cette mesure pourrait être prise dans le cadre d'une négociation amiable entre le locataire et le bailleur, permettant la signature d'un protocole d'accord – sous réserve que le ménage soit en capacité d'assumer la reprise du paiement des loyers (majorés par le règlement de sa dette locative).
- **Favoriser le relogement des ménages dont les ressources sont durablement inadaptées au coût global du logement** (loyer + charges), en permettant :
 - Le relogement des ménages endettés, voire l'effacement d'une partie de leur dette dans le cadre d'un concordat (pratique utilisée par le bailleur Rouen Habitat) ;
 - La mobilisation de l'ensemble des bailleurs et des contingents réservataires, dans le cadre d'une stratégie globale de relogement (cf. orientation C) ;
 - La minimisation du coût de la mutation pour le locataire, associé d'une part au déménagement, d'autre part aux réparations locatives (en développant par exemple, à l'instar de certains bailleurs, l'auto-réhabilitation accompagnée).
- **Renforcer les moyens d'accompagnement social des ménages en situation ou en risque d'impayés**. Outre les dispositifs de « suivi social de l'impayé » développés par les bailleurs en

interne, la Commission départementale de prévention des expulsions (CCAPEX) – qui réunit le Conseil général, la CAF, la Préfecture et les bailleurs – permet de contrôler l’existence ou d’activer un accompagnement social adapté aux ménages les plus en difficulté, c’est-à-dire présentant un risque d’expulsion locative. Par ailleurs, les ménages ayant reçu un avis d’expulsion sont systématiquement orientés vers le service social départemental.

Malgré ces dispositifs, **la prévention et l’accompagnement précoce, le plus en amont possible** – avant le troisième mois – **des ménages en situation d’impayés** demeure un enjeu important, particulièrement pour les personnes isolées. En particulier, le renforcement de l’accompagnement de proximité apparaît comme une priorité pour compenser le recul des moyens humains dédiés sur les quartiers (diminution du nombre de gardiens, présence d’un seul CESF sur les Hauts de Rouen, retrait de la CAF...). A ce titre, il pourrait s’agir de :

- Spécialiser un travailleur social du CCAS de la Ville de Rouen sur ce sujet ;
- Développer une action collective sur les droits et devoirs réciproques du locataire et du bailleur ;
- Renforcer les moyens dédiés aux mesures d’accompagnement social lié au logement (ASLL).

Préconisations du cabinet ENEIS

La revalorisation de l’APL, comme l’assouplissement des conditions de réactivation de l’aide pour les ménages en situation d’impayés, ne sont pas du ressort de la commune mais de la Caisse nationale des allocations familiales (CNAF). Ces préconisations devront nécessairement donner lieu à l’interpellation de la CAF dans le cadre de l’élaboration du contrat de ville, et les constats ici posés devront pouvoir être objectivés. Pour cela, les acteurs (Ville, bailleurs, CAF) pourraient s’appuyer sur le renseignement d’un outil partagé de suivi des impayés locatifs, développé dans le cadre de la création d’un observatoire du peuplement (cf. orientation C).

En revanche, la ville pourra décider de la création d’une aide municipale individualisée pour compenser les hausses de dépenses liées au logement, afin de permettre aux locataires en situation d’impayés d’assurer la reprise des paiements. Le cas échéant, le versement de cette aide pourrait être conditionné à un engagement de relogement de la part du bailleur, dans des conditions de soutenabilité financière pour le ménage.

La coordination entre la ville, les bailleurs et les fournisseurs d’eau et d’énergie (EDF, GDF, Veolia...) pourrait également participer à la prévention des impayés locatifs :

- *Via le repérage précoce des situations d’impayés d’énergie par les concessionnaires, la communication aux bailleurs et le déclenchement de solutions d’accompagnement individualisé. Au-delà de la prescription d’un plus grand nombre de mesures d’accompagnement social lié au logement (ASLL), l’aide éducative budgétaire pourrait également être développée, en particulier en s’appuyant sur la filière de formation CESF du lycée Flaubert ;*
- *Via la réalisation d’une enquête complémentaire auprès des ménages – ou a minima la sollicitation des concessionnaires pour l’extraction de données de secteur en matière d’évolution des consommations énergétiques – permettant d’éclairer utilement la compréhension des besoins d’accompagnement des ménages ;*
- *Via l’organisation d’actions pédagogiques collectives sur la gestion des consommations énergétiques, ou autre actions de remobilisation reposant sur la complémentarité entre un suivi individuel et des temps d’accompagnement collectif.*

Enfin, l’instauration d’une commission locale de suivi des impayés demeure une préconisation pertinente, permettant l’introduction d’une phase amiable dans le traitement des situations d’impayés locatifs, le plus en

amont possible de l'engagement d'une procédure contentieuse, par l'examen collégial de ces situations individuelles (service logement de la Ville et/ou CCAS, bailleurs, service social départemental, CAF) visant à :

- Permettre la négociation d'un plan d'apurement avec le bailleur (ou vérifier son respect s'il a déjà été mis en place) afin de résorber la dette locative avant l'assignation en justice ;
- Activer toute solution adaptée à la situation du ménage (mise en place d'un suivi social ou d'une mesure ASLL, ouverture de droits, saisie du FSL, aide financière facultative du CCAS, orientation vers la Banque de France...);
- Envisager les possibilités de mutations ou échanges de logements en cas d'inadéquation durable des ressources d'un ménage avec le niveau de ses dépenses liées au logement (loyer + charges).

Cette mesure appuiera les dispositifs de suivi social individualisé mis en place par certains bailleurs dès le premier mois d'impayés pour accompagner les locataires et pouvoir alerter les travailleurs sociaux des CMS et du CCAS.

A.2. Développer la participation des habitants aux actions d'accompagnement et de développement social local

Dans l'objectif de mieux répondre aux besoins des habitants et de favoriser le lien social, il est proposé de :

- **Susciter une plus forte mobilisation des habitants dans la construction d'actions collectives.** En effet, il convient de considérer que la participation des habitants nécessite l'implication des bénéficiaires dans la construction et la réalisation de l'action, en évitant ainsi de les placer dans une position « d'assistantat ». Deux exemples peuvent être cités :
 - L'auto-réhabilitation du logement, pratiquée par certains bailleurs avec l'appui de l'association Emergence(s), visant à accompagner les personnes dans la réhabilitation de leur logement ;
 - L'atelier meuble porté par le CCAS aux Sapins, visant à accompagner les personnes dans la fabrication d'un meuble.

Il s'agirait de permettre le développement de ce type d'actions, en veillant à assurer les conditions d'un accompagnement dédié (personnel, locaux...), et la possibilité pour les acteurs associatifs et institutions de recueillir les propositions des habitants dans la construction de nouvelles actions (cf. infra).

- **Améliorer la coordination des interventions des acteurs locaux.** Afin de favoriser la mutualisation des ressources et des compétences déjà présentes sur les quartiers, s'exprime le besoin d'un acteur coordonnateur qui puisse permettre :
 - L'identification des besoins en fonction de la connaissance des situations individuelles, dans une variété de domaines : logement, éducation, santé, etc. ;
 - La mobilisation des partenaires pour proposer l'activation de moyens de droit commun ou la construction d'actions spécifiques. Une première approche pourrait reposer sur la construction d'actions autour de la maîtrise des charges d'énergie et de l'appropriation du logement (cf. action A.1).

Cette mission pourrait être conduite dans le cadre du Projet Social de Territoire (PST) de la Ville de Rouen, impliquant d'orienter un de ses axes d'intervention (accès aux droits et lien social) en ce sens.

A un premier niveau, il convient également de **rappeler l'importance et la nécessité d'améliorer la connaissance de l'existant**, y compris pour les partenaires et acteurs de proximité (cf. action A.3).

La contribution des habitants

Les tables-rondes habitants ont également permis de souligner la **nécessité d'accompagner la création de projets par et pour les habitants, impliquant d'organiser le recueil de leurs attentes** :

- Par voie d'enquête (questionnaire auprès d'un échantillon représentatif de la population des quartiers) ;
- Dans le cadre de réunions de concertation, assorties d'une communication importante auprès des habitants.

Au-delà, les habitants des Hauts de Rouen consultés dans le cadre de la démarche, comme ceux de Grammont, expriment leur volonté de voir se **développer un lieu de convivialité à destination des habitants** qui permettrait à la fois :

- De tisser du lien social ;
- D'informer les habitants sur les activités, actions et services de proximité qui leur sont proposés sur les quartiers (cf. action A.3) ;
- D'identifier les besoins de la population et de fédérer les initiatives par la mise en place d'une personne référente (permanence d'un agent de la Ville de Rouen) susceptible d'accompagner les habitants dans la construction de leurs projets.

Préconisations du cabinet ENEIS

*Le développement de la participation des habitants aux actions de développement social local devra s'appuyer sur la **création des Conseils Citoyens**, prévus par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 pour participer à l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi des futurs Contrats de Ville. La ville de Rouen envisage par ailleurs la création de Conseils de proximité à une échelle plus large que les quartiers de géographie prioritaire, dont il conviendra le cas échéant d'assurer l'articulation avec les Conseils Citoyens.*

En toute hypothèse, du fait même des modalités de désignation de leurs membres (tirage au sort d'un collège d'habitants), les Conseils Citoyens ne pourront constituer le seul cadre de participation des habitants à la construction d'actions de développement social local. Dès lors, il pourra s'agir d'organiser :

- *Le **recueil des contributions des habitants par différents moyens**, en reproduisant par exemple l'expérience de « tables-rondes » habitants menée dans le cadre de l'élaboration du PSL ;*
- *La **montée en compétences des acteurs associatifs et porteurs de projets** de développement social local, pouvant impliquer un soutien à la formation des associations d'habitants.*

*Concernant spécifiquement le quartier Grammont, la consultation des habitants appuie la nécessité de prévoir, éventuellement dans le cadre du projet de réhabilitation du centre de vie sociale, la **programmation d'un lieu dédié aux habitants, qui puisse permettre d'accompagner le développement de leurs initiatives** et d'offrir les conditions d'une meilleure visibilité aux acteurs associatifs en présence.*

A.3. Améliorer la lisibilité et l'accessibilité des équipements de proximité

Afin d'améliorer l'appropriation par les habitants des équipements et services de proximité, il est proposé de :

- **Limiter « l'atomisation » des solutions d'hébergement**, susceptible de nuire à la lisibilité de l'offre dans un contexte marqué par la multiplicité des acteurs associatifs en présence.
- **Organiser la complémentarité entre les équipements structurants présents sur les quartiers**, impliquant de définir leurs projets de service respectifs et de créer les conditions d'un partenariat « actif » entre les acteurs hébergés au sein des structures. Sont notamment visés :
 - **La Maison du Plateau**, dont la redéfinition du projet (en cours de construction) pourrait intégrer les enjeux relevés dans le cadre du PSL en termes :
 - D'accès aux droits, de lisibilité, d'orientation et d'actions en direction des jeunes ;
 - D'hébergement, soutien et coordination de l'action des associations ;
 - D'accompagnement vers l'emploi.
 - **La Maison de la Lombardie**, dont le positionnement est jugé pertinent mais le projet insuffisamment défini et les locaux sous-exploités (avec près de la moitié de l'espace disponible inutilisé). Trois acteurs associatifs y sont actuellement hébergés (AREJ, APMAR, ATFR) dans des conditions jugées globalement satisfaisantes, mais leur cohabitation s'effectue sans réelle plus-value en termes de lien inter-partenarial. L'enjeu pour cette structure réside :
 - D'une part, dans la définition d'un projet de service, qui puisse être complémentaire de celui des autres structures présentes sur les quartiers (à l'instar du centre Malraux) ;
 - D'autre part, dans la réalisation de travaux de réhabilitation et d'aménagement en fonction de la nature du projet de service (ex. formalisation d'un accueil).
 - **Le centre Texcier**, qui souffre aujourd'hui de l'absence d'une équipe permanente pour faire vivre le lieu, son fonctionnement actuel reposant sur la simple mise à disposition de locaux. La prise en gestion de cet équipement par la nouvelle Direction Culture / Jeunesse / Vie Associative de la Ville de Rouen constitue une opportunité de faire évoluer le centre Texcier vers une « Maison des Associations », adossée à un projet de structure articulé avec l'action du centre social E. Pernet.
 - **Le Village du Bellay**, qui se trouve également constitué d'une juxtaposition de locaux sans réelle cohérence entre leurs occupants (Mer et Campagne, Solidarité Plateau, Atelier Santé Ville). Une opportunité pourrait résider dans le fait de capter les publics qui font la queue pour le colis alimentaire, en proposant un espace accueil permettant de créer un premier contact. Plusieurs structures pourraient ainsi intervenir en fonction de leurs compétences respectives (logement, justice, santé...). Un tel fonctionnement impliquerait néanmoins de faire évoluer le mode de distribution du colis alimentaire.

La contribution des habitants

Les tables-rondes habitants ont permis de confirmer le manque de lisibilité des équipements et structures présents sur les quartiers dans leur diversité. Il est ainsi proposé :

- **A un premier niveau, d'améliorer l'accès à l'information relatif aux activités, actions et services de proximité proposés aux habitants, en diversifiant pour cela les modes de communication :**
 - o Par l'intermédiaire des écoles ;
 - o Par voie d'affichage (articles et/ou tableaux d'affichage consacrés à la localisation des équipements et acteurs de proximité, précisant leurs missions et coordonnées) ;
 - o Par voie numérique (cartographie des acteurs associatifs en présence par quartier, notamment sur le site internet de la ville) ;
 - o Par voie orale : information des habitants par les acteurs associatifs et services publics de proximité.
- **A un deuxième niveau, de développer et de spécifier les équipements existants, notamment :**
 - o La Maison du Plateau, en y proposant des activités à destination des jeunes et des tous petits ;
 - o La Maison de la Lombardie, en y développant un lieu de convivialité à destination des habitants (cf. action A.2).

Les habitants du quartier Grammont soulignent également l'absence de locaux pour les associations du quartier, dont la visibilité demeure limitée. A ce titre, un lieu d'hébergement unique permettrait aux associations de disposer de locaux tout en améliorant significativement leur repérage par les habitants. Il est par ailleurs relevé le **manque d'espace festif à destination des familles**.

Préconisations du cabinet ENEIS

La spécialisation des équipements constitue un moyen efficace d'en améliorer la lisibilité auprès des habitants. La Maison de l'Emploi et de la Formation en est un bon exemple. A ce titre, il est possible de considérer que le projet d'évolution de la Maison du Plateau en cours de construction se heurte à la trop grande diversité des missions envisagées (accès aux droits et à l'information, ESS, citoyenneté, accès aux loisirs, activités culturelles et sportives). Sans nécessairement remettre en cause le contenu des missions, qui répondent effectivement à différents enjeux soulevés dans le cadre du PSL, il pourrait s'agir de clarifier le positionnement de l'équipement en proposant :

- *De le dédier, non pas une thématique, mais à un public cible : la jeunesse ;*
- *D'articuler ses missions autour deux principaux champs de compétences : information, accès aux droits et accompagnement (notamment à des fins d'insertion socioprofessionnelle) d'une part ; animation, accès aux loisirs, activités culturelles et sportives d'autre part ;*
- *De réserver l'implantation du COORACE et d'une cellule d'amorçage de projets (mission ESS) au niveau de la MEF, qui apparaît pleinement pertinente pour investir le champ de l'accompagnement des porteurs de projets de création d'entreprises (cf. action B.1).*

ORIENTATION A : ASSURER LA COHERENCE DES INTERVENTIONS DANS L'OBJECTIF DE DEVELOPPER L'ACCES DES HABITANTS AUX RESSOURCES DES QUARTIERS

Actions	Enjeux et objectifs	Principales déclinaisons	Avis des habitants consultés	Partenaires à mobiliser	Points de vigilance (préconisations du cabinet ENEIS)
A.1. Renforcer la coordination entre les partenaires pour la prévention des impayés locatifs	Prévenir l'apparition ou l'aggravation des situations d'impayés locatifs	<ul style="list-style-type: none"> - Revaloriser l'APL ou programmer des aides complémentaires - Assouplir les conditions de réactivation du versement de l'APL - Favoriser le relogement des ménages dont les ressources sont durablement inadaptées au coût global du logement - Renforcer les moyens d'accompagnement social des ménages en situation ou en risque d'impayés 	/	<ul style="list-style-type: none"> - Bailleurs - Ville de Rouen (CCAS) - Conseil Général - CAF - Acteurs de l'ASLL 	<ul style="list-style-type: none"> - Interpeller la CAF dans le cadre de l'élaboration du contrat de ville - A défaut, créer une aide municipale individualisée pour compenser les hausses de dépenses liées au logement - Améliorer la coordination entre la ville, les bailleurs et les concessionnaires (EDF, GDF) pour le repérage des situations d'impayés d'énergie et l'organisation d'actions pédagogiques autour de la maîtrise des consommations énergétiques - Instaurer une commission locale de suivi des impayés
A.2. Développer la participation des habitants aux actions d'accompagnement et de développement social local	Mieux répondre aux besoins des habitants et favoriser le lien social	<ul style="list-style-type: none"> - Susciter la mobilisation des habitants à travers la programmation d'actions collectives pour et par eux (auto-réhabilitation, atelier meuble...) - Coordonner l'intervention des acteurs associatifs de proximité et institutions dans le cadre du PST de la Ville de Rouen 	<ul style="list-style-type: none"> - Organiser la consultation des habitants (enquête, réunions, communication...) - Développer un lieu de convivialité à destination des habitants 	<ul style="list-style-type: none"> - Acteurs associatifs de proximité - Conseil Général - CAF - Habitants 	<ul style="list-style-type: none"> - S'appuyer sur la création future des Conseils citoyens pour susciter la mise en place d'actions de développement social local - Stimuler et appuyer les initiatives citoyennes par le recueil des attentes des habitants et la montée en compétences des acteurs associatifs locaux
A.3. Améliorer la lisibilité et l'accessibilité des équipements de proximité	Améliorer l'appropriation par les habitants des équipements et services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter « l'atomisation » des solutions d'hébergement - Organiser la complémentarité entre les équipements structurants présents sur les quartiers, impliquant de définir leurs projets de service respectifs 	<ul style="list-style-type: none"> - Spécifier le rôle et développer la connaissance des structures existantes, y compris en termes de localisation - Développer un lieu d'hébergement unique et identifié pour les acteurs associatifs du quartier Grammont 	<ul style="list-style-type: none"> - Acteurs associatifs de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> - Spécialiser la Maison du Plateau autour de l'accueil et l'accompagnement de la jeunesse

B. Améliorer l'accompagnement global des publics éloignés de l'emploi

La deuxième orientation vise à **améliorer les modalités et la diversité des réponses existantes sur les quartiers en matière d'accompagnement vers l'emploi et d'insertion socioprofessionnelle**, dans un contexte de chômage élevé et en hausse, particulièrement chez les jeunes de 15 à 24 ans (cf. partie II). Plusieurs leviers sont identifiés, parmi lesquels :

- **L'optimisation du fonctionnement de la MEF**, qui constitue un point d'appui essentiel pour l'accompagnement des habitants des quartiers vers l'emploi ou la formation, mais dont les locaux apparaissent partiellement adaptés à l'accueil des publics. Au-delà, la question du non-recours, notamment de la part des jeunes, aux services de la MEF, pose la question de sa visibilité et de l'offre de services qu'elle propose ;
- **La levée des freins à l'emploi** que constituent notamment le défaut de maîtrise de la langue française et des techniques d'entretien d'embauche, ou encore la persistance de représentations négatives associées à certains métiers ou au milieu du travail en général, en dépit de la réalité du marché de l'emploi.

Trois pistes d'actions prioritaires, formulées lors des groupes de travail partenariaux, permettraient de répondre à ces enjeux.

B.1. Favoriser le développement de l'offre de services de la Maison de l'Emploi et de la Formation

Afin de conforter le rôle de l'équipement MEF sur un secteur fortement marqué par le chômage des jeunes, il est proposé de :

- **Revoir la place de l'équipement sur les Hauts de Rouen et en particulier sur le secteur Châtelet-Lombardie.** Comme indiqué précédemment, le repérage de la structure (signalétique extérieure et intérieure) et la nature des locaux (immeuble d'habitation la « Banane ») ne sont pas totalement appropriés pour l'accueil des publics, de même que la répartition des services à l'intérieur du bâtiment. La perspective du traitement de la « Banane » dans le cadre du PRU 2 ouvre ainsi une opportunité d'envisager le déplacement de ces locaux. Il est toutefois souligné la nécessité de pouvoir disposer d'une surface au moins équivalente (de l'ordre de 2 000 m²), permettant d'une part l'hébergement des services municipaux de la MEF, d'autre part l'accueil de partenaires, garant de la mutualisation des compétences et de la plus-value de l'action de la MEF. A cet égard, aucun équipement existant n'apparaît adapté pour permettre la relocalisation de la MEF : le cas échéant, cette contrainte pourrait ainsi impliquer la programmation nécessaire d'un nouvel équipement, soulevant la question de sa localisation – compte tenu des données de fréquentation de la MEF, il a été estimé que le secteur Châtelet-Lombardie demeurerait le plus pertinent pour accueillir un tel équipement.
- **Mettre en place un référent unique pour l'accompagnement des porteurs de projets de création d'entreprise**, considérant que les dispositifs existants ne sont pas nécessairement adaptés aux publics issus des quartiers prioritaires et ne permettent pas de couvrir tous les aspects de la création d'entreprise, depuis la construction du projet jusqu'à l'accompagnement post-crédation. Celui-ci aurait pour rôle d'informer, orienter vers les acteurs existants, et proposer un accompagnement global des porteurs de projets dans les différentes étapes de la création d'entreprise : définition et structuration du projet, études de marché et de faisabilité, accompagnement dans la réalisation des démarches administratives (immatriculation, définition et dépôt des statuts...), recherche de financements et de locaux adaptés, acquisition des compétences pour la gestion administrative de l'entreprise, accompagnement post-crédation, etc.

Le cas échéant, **il apparaîtrait pertinent de positionner ce professionnel au niveau de la MEF**, considérant que les publics concernés sont potentiellement déjà connus du service public de l'emploi et qu'il pourra bénéficier du lien avec les services municipaux et les partenaires déjà présents au niveau de la MEF (dont l'ADIE).

La contribution des habitants

Les tables-rondes habitants ont confirmé le besoin d'une **communication accrue sur les missions de la MEF**, mais également la pertinence d'une **extension de son offre de services**, à travers notamment :

- L'accueil de permanences supplémentaires, en particulier d'organismes de formation ;
- L'accompagnement des porteurs de projets de création d'entreprises.

Préconisations du cabinet ENEIS

Alors qu'il était évoqué une problématique de non-recours au service public de l'emploi, notamment de la part de certains jeunes du quartier Châtelet-Lombardie (qui affiche le taux de chômage des jeunes le plus élevé de la Ville de Rouen), il apparaît nécessaire de **développer une interface entre le service public de l'emploi et les publics qui en sont le plus fortement éloignés**. Outre le renforcement nécessaire des moyens d'intervention en milieu ouvert (prévention spécialisée, médiation sur l'espace public...), il semblerait pertinent d'améliorer les conditions d'accompagnement des publics vers les outils disponibles, à commencer par la MEF, en **développant des ressources capables de mobiliser les jeunes les plus éloignés de l'emploi pour les préparer à intégrer, à terme, les dispositifs de droit commun**. Comme cela est envisagé, cet accompagnement en amont de l'action de la MEF pourrait être adossé à la définition du nouveau projet de service de la Maison du Plateau (cf. action A.3).

Le maintien et le renforcement des actions collectives permettant d'une part, la mise en relation avec les employeurs (type forum-emploi) et d'autre part, de faciliter la découverte des métiers sont des orientations pouvant être renforcées dans le cadre de la politique de la ville. Concernant ce dernier point le montage d'opération avec le CFA Métiers de la bouche doit pouvoir constituer un axe de travail important.

Plus globalement, la problématique d'éloignement du marché de l'emploi et des institutions d'accompagnement vers l'emploi doit **interroger bien en amont les outils présents sur le territoire en matière d'aide aux perspectives des jeunes**. Dans le cadre de la réflexion sur le Contrat de Ville et l'enjeu transversal de la jeunesse, il peut être pertinent d'interroger les actions partenariales développées avec les établissements du secondaire (collège), autour de la découverte des métiers (stages de découverte en 3^e) et de l'appui à l'insertion, et plus généralement d'identifier les structures et relais locaux permettant l'aide aux projets extra-scolaires, associatifs et pré-professionnels. Cette réflexion peut ainsi se trouver adossée au projet d'équipement sur la Maison du Plateau.

B.2. Améliorer la levée des freins à l'emploi

Afin de favoriser l'insertion sociale et professionnelle des habitants des quartiers, il est proposé de :

- **Renforcer le soutien aux actions de maîtrise de la langue française**. Au-delà du nécessaire renforcement du soutien aux actions d'alphabétisation (APMAR, Média Formation...), l'enjeu principal concerne les suites de parcours, soit la possibilité de bénéficier d'une formation

linguistique complémentaire à la sortie d'un atelier sociolinguistique (ASL). Les réponses identifiées portent sur :

- **L'augmentation des places ouvertes en formations linguistiques** (ex. 12 places ouvertes en formation RSB pour plus de 100 demandes), considérant que la limitation du nombre d'actions programmées et le manque de visibilité sur l'ouverture de nouvelles places peuvent constituer des ruptures de parcours d'insertion et conduire certains publics à se détourner du service public de l'emploi ;
 - **L'augmentation du temps de formation**, considérant que les publics sortant de ces actions de formation ont parfois un niveau de maîtrise de la langue française insuffisant pour pouvoir s'inscrire dans des démarches d'insertion professionnelle. Une contrepartie nécessaire pourrait résider dans le fait de garantir une rémunération aux publics bénéficiaires d'actions de formation linguistique ;
 - **L'amélioration du lien entre les acteurs associatifs (ASL) et les acteurs de formation** pour limiter les ruptures de parcours.
- **Améliorer la maîtrise des techniques d'entretien d'embauche.** Les actions collectives existantes de préparation aux entretiens sont jugées nécessaires mais non suffisantes, du fait de leur caractère généraliste, pour placer les personnes éloignées de l'emploi dans les meilleures conditions de réussite. Deux leviers d'action complémentaires sont identifiés :
- **Proposer une préparation individuelle personnalisée à l'entretien de recrutement ou d'entrée en formation**, à travers l'identification d'un professionnel dédié, disponible pour recevoir les publics en réactivité, c'est-à-dire suite à l'obtention d'un rendez-vous pour un entretien – permettant de cibler la préparation en fonction d'un parcours professionnel et d'un poste visé, et ainsi de réaliser des mises en situation et de formuler des préconisations au plus près des besoins du candidat ;
 - **Sensibiliser les employeurs aux techniques d'entretien de recrutement**, en recherchant d'une part leur participation aux actions de simulations d'entretiens, d'autre part leur implication dans les actions de formation proposées aux employeurs (par la CMA notamment) sur le recrutement et la fidélisation du personnel.
- **Développer des solutions alternatives d'accueil du jeune enfant pour les personnes en parcours d'insertion professionnelle.** Les solutions développées par les crèches et haltes-garderies municipales se heurtent à des délais d'admission jugés trop importants pour répondre aux besoins des publics en insertion professionnelle. Outre l'assouplissement des conditions d'accueil par les structures existantes, il est proposé :
- **La création d'une Maison d'Assistantes Maternelles (MAM) ou autre structure ad hoc** sur les Hauts de Rouen, avec la possibilité d'un accueil d'urgence, y compris en horaires atypiques (soir et weekends). Considérant les contraintes légales associées à la création d'un établissement d'accueil du jeune enfant, il pourrait être recherché prioritairement et en lien avec le Relais d'Assistantes Maternelles (RAM) de la Ville de Rouen, une organisation plus souple de l'offre d'assistantes maternelles existante, permettant de répondre à cette demande d'urgence.
 - **La construction d'actions destinées aux familles, et notamment aux mères seules avec enfants, visant à favoriser l'interconnaissance** et la constitution de réseaux de solidarité de proximité, pour permettre aux familles de s'organiser entre elles en cas de besoin de garde d'enfants

La contribution des habitants

Les tables-rondes habitants ont permis de soulever, parmi les autres freins à l'emploi, celui de la mobilité. Ainsi, **l'amplitude horaire des transports en commun desservant les Hauts de Rouen pourrait être adaptée** pour répondre aux besoins des salariés en horaires décalés.

Par ailleurs, les habitants consultés ont également souligné la nécessité de **favoriser l'implantation d'entreprises créatrices d'emplois dans des secteurs non délocalisables et à faible niveau de qualification**, afin de favoriser l'embauche des habitants des quartiers – en particulier dans les emplois de services et d'aide à la personne, notamment à destination des personnes âgées (particulièrement représentées sur les quartiers Grammont et Grand Mare).

Préconisations du cabinet ENEIS

*L'augmentation du nombre de places ouvertes en formations linguistiques et du temps de formation associé, si elle répond à un besoin identifié par les acteurs de proximité (et confirmé par le nombre croissant de populations d'origine étrangère sur les quartiers), ne relève pas des compétences de la ville. **Ce point pourra en revanche donner lieu à l'interpellation du Conseil Régional, chef de file en matière de formation professionnelle**, dans le cadre de l'élaboration du Contrat de Ville. Afin d'améliorer le lien entre les acteurs associatifs, porteurs d'actions d'alphabétisation, et les acteurs de formation, **il pourra également être recherché l'inscription de cet objectif dans le Pacte Territorial d'Insertion (PTI), piloté par le Conseil Général**, afin de coordonner avec l'Etat, Pôle Emploi et le Conseil Régional notamment, les actions entreprises pour favoriser l'insertion sociale et professionnelle des bénéficiaires du RSA. Afin de faciliter l'émergence d'une offre de formation linguistique à visée professionnelle, la ville pourrait en revanche faciliter l'implantation d'un opérateur de ce type d'offre **en étayant son travail de prospective territoriale sur les besoins de recrutement y compris sur des postes à bas de niveau de formation mais où la maîtrise du français est nécessaire**) et en envisageant, le cas échéant, des modalités d'accueil de ce type de structure (en lien avec la MEF/Interm'Aide).*

Plusieurs leviers d'actions peuvent en revanche être activés par la ville :

- **Le recrutement d'un professionnel dédié à la préparation individuelle personnalisée à l'entretien de recrutement ou d'entrée en formation.** Cet agent pourrait venir compléter utilement l'offre de services offerts par la MEF (cf. action B.1) ;
- **Le développement de solutions d'accueil du jeune enfant pour les personnes en parcours d'insertion professionnelle :** la ville pourrait mettre à disposition des assistants maternels des locaux adaptés à l'accueil des enfants, mais également du personnel (référént technique, agent d'entretien...) ou d'autres moyens permettant l'installation d'une Maison d'Assistantes Maternelles (MAM) sur les quartiers. Toutefois, le choix de créer une MAM ne lui appartient pas – les assistants maternels ou les candidats à l'agrément du Conseil Général doivent être à l'initiative du projet – et l'offre d'assistants maternels ne répond pas au besoin d'accueil ponctuel qui est ici pointé (ex. pouvoir confier son enfant à un professionnel de la petite enfance en urgence, suite à l'obtention d'un entretien de recrutement ou d'entrée en formation). En revanche, il appartient à la ville de développer son offre et/ou sa capacité d'accueil temporaire ou occasionnel (halte-garderie), pour répondre aux besoins des personnes en parcours d'insertion professionnelle.

B.3. Travailler sur les représentations associées aux métiers dans le cadre de la construction des projets professionnels

Dans l'objectif d'améliorer l'accès aux secteurs économiques en tension pour les habitants des quartiers prioritaires, il est proposé de :

- **Multiplier les immersions en entreprise**, notamment :
 - Pour les jeunes en sortie d'études qui rencontrent des difficultés à trouver en emploi et/ou dont le projet professionnel n'est pas déterminé (par le biais des stages en entreprises et/ou de rencontres avec des chefs d'entreprise porteurs de messages positifs de réussite) ;
 - Pour des publics plus âgés qui souhaitent être positionnés sur des métiers porteurs, notamment dans le cadre de reconversions professionnelles (par le biais des évaluations en milieu de travail).
- **Construire un partenariat entre le service public de l'emploi et la Cité des Métiers** pour la découverte des métiers peu connus mais en tension, dans le cadre de la construction des parcours professionnels, notamment par les agents positionnés au niveau de la MEF.
- **Favoriser la déconstruction des représentations associées aux métiers**. En particulier, face aux représentations « genrées » des métiers, des actions d'accompagnement spécifiques pourraient être développées, d'une part à destination des demandeurs d'emplois, d'autre part en direction des employeurs, visant à favoriser la féminisation de certains métiers (bâtiment, boulangerie...).

Préconisations du cabinet ENEIS

*Les outils visés par les participants au groupe de travail relatif à l'accompagnement vers l'emploi (EMT, formation des employeurs...) ne relèvent pas directement de la compétence de la ville mais peuvent **interpeller les partenaires, à commencer par Pôle Emploi et les chambres consulaires**. Là encore, le contrat de ville constitue une démarche opportune pour procéder à cette interpellation. En outre, le développement des EMT ou désormais mises en situation en milieu de travail pourra fortement reposer sur les initiatives et capacité de la Ville de Rouen à appuyer les démarches de Pôle Emploi pour développer, localement, l'émergence et la diversification des conventions d'accueil avec les entreprises. L'animation du partenariat local avec les chambres consulaires, réseaux type club entreprise et acteurs du service public de l'emploi pourrait constituer ainsi un axe travail intéressant pour la ville.*

*La ville de Rouen dispose en revanche d'une capacité à **développer, avec l'appui des agents municipaux de la MEF, un partenariat structuré avec la Cité des Métiers**.*

*Par ailleurs, plusieurs outils ne sont pas évoqués et constituent des réponses adaptées à l'enjeu de faciliter le recrutement des demandeurs d'emploi pour les métiers en tension. En particulier, la **préparation opérationnelle à l'emploi collective (POEc)** permet de former des demandeurs d'emploi à l'acquisition des compétences requises pour occuper des emplois dans des secteurs en tension. Un enjeu pourrait ainsi consister à développer :*

- *La mise en place de ce type de formations, déclenchées par les partenaires sociaux d'une branche professionnelle, ou à défaut, par le conseil d'administration d'un organisme paritaire collecteur agréé (OPCA) ;*
- *L'orientation des demandeurs d'emploi vers ce type de formations par Pôle Emploi.*

ORIENTATION B : AMELIORER L'ACCOMPAGNEMENT GLOBAL DES PUBLICS ELOIGNES DE L'EMPLOI

Actions	Enjeux et objectifs	Principales déclinaisons	Avis des habitants consultés	Partenaires à mobiliser	Points de vigilance (préconisations du cabinet ENEIS)
B.1. Favoriser le développement de l'offre de services de la Maison de l'Emploi et de la Formation	Conforter le rôle de l'équipement MEF sur un secteur fortement marqué par le chômage des jeunes	<ul style="list-style-type: none"> - Revoir la place de l'équipement MEF sur les Hauts de Rouen et en particulier sur le secteur Châtelet-Lombardie - Mettre en place un référent unique pour l'accompagnement des porteurs de projets de création d'entreprise 	<ul style="list-style-type: none"> - Communiquer sur les missions de la MEF - Accueillir des permanences supplémentaires dans les locaux de la MEF (organismes de formation) 	<ul style="list-style-type: none"> - Ville de Rouen (MEF) - Pôle Emploi - Mission Locale 	<ul style="list-style-type: none"> - Développer une interface entre le service public de l'emploi et les publics (jeunes) qui en sont le plus fortement éloignés
B.2. Améliorer la levée des freins à l'emploi	Favoriser l'insertion sociale et professionnelle des habitants des quartiers	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer le soutien aux actions de maîtrise de la langue française - Améliorer la maîtrise des techniques d'entretien d'embauche - Développer des solutions alternatives d'accueil du jeune enfant pour les personnes en parcours d'insertion professionnelle 	<ul style="list-style-type: none"> - Adapter les transports en commun aux emplois en horaires décalés - Favoriser l'implantation d'entreprises dans des secteurs non délocalisables à faible niveau de qualification (services à la personne) 	<ul style="list-style-type: none"> - Ville de Rouen (MEF) - Pôle Emploi - Mission Locale - Conseil Régional - Conseil Général - Acteurs associatifs locaux - Relais d'Assistantes Maternelles - CREA (Réseau Astuce) 	<ul style="list-style-type: none"> - Interpeller le Conseil Régional sur les besoins identifiés en matière de programmation d'actions de formation linguistique (aux savoirs de base et à visé professionnelle) - Recruter au sein de la MEF un professionnel dédié à la préparation individuelle personnalisée à l'entretien de recrutement ou d'entrée en formation - Envisager le développement de l'offre municipale d'accueil temporaire ou occasionnel du jeune enfant (halte-garderie)
B.3. Travailler sur les représentations associées aux métiers dans le cadre de la construction des projets professionnels	Améliorer l'accès aux secteurs économiques en tension pour les habitants des quartiers prioritaires	<ul style="list-style-type: none"> - Multiplier les immersions en entreprise - Construire un partenariat entre le service public de l'emploi et la Cité des Métiers - Susciter l'élargissement des horizons professionnels en favorisant la déconstruction des représentations associées aux métiers 	/	<ul style="list-style-type: none"> - Ville de Rouen (MEF) - Pôle Emploi - Mission Locale - Chambres consulaires - Cité des métiers - OPCA 	<ul style="list-style-type: none"> - Interpeller Pôle Emploi sur la nécessité de prescrire des évaluations en milieu de travail (EMT) et des préparations opérationnelles à l'emploi collectives (POEc)

C. Promouvoir la mixité de peuplement par une démarche concertée des acteurs du logement

La troisième orientation vise à **poser les bases d'une démarche partenariale d'observation et de gestion du peuplement** sur les quartiers visés par le PRU, considérant que l'atteinte de l'objectif de mixité sociale se heurte à plusieurs freins liés au défaut d'attractivité persistant des quartiers (cf. partie II), malgré les opérations de renouvellement urbain. Dans la mesure où le logement social demeure le segment d'habitat le plus représenté sur les quartiers, et compte tenu des difficultés à programmer des logements libres (en locatif ou en accession à la propriété) à court terme, la démarche proposée vise à répondre :

- D'une part, à la **nécessité d'analyser les données essentielles à l'observation du peuplement à un niveau le plus fin possible**, afin d'obtenir une connaissance étayée des conditions d'occupation du parc social ;
- D'autre part, à **l'absence de stratégie concertée – entre les bailleurs sociaux et les réservataires – de gestion du peuplement via les attributions.**

A terme, un enjeu consistera à **permettre la programmation de logements en diversification**, via des actions d'attractivité des promoteurs privés et d'accompagnement des ménages primo-accédants, associées à une stratégie de « marketing territorial » (cf. orientation D).

C.1. Définir un outil d'observation du peuplement pouvant être développé à l'échelle d'agglomération

Dans l'objectif de caractériser les conditions d'occupation du parc social à une échelle la plus fine possible et de disposer d'éléments tangibles de qualification et de comparaison des différents segments du parc d'habitat à l'échelle d'agglomération, il est proposé de :

- o **Partager un socle commun de connaissances sur la base de données déjà existantes.** Celui-ci pourrait reposer sur :
 - **Une analyse à l'échelle la plus fine possible, compte tenu des contraintes liées au secret statistique** (pas de diffusion de données portant sur moins de 11 unités statistiques). Si une observation à l'échelle de l'immeuble, voire de la cage d'escalier, pourrait s'avérer pertinente, il apparaît nécessaire de réaliser a minima une analyse par quartier (Sapins, Châtelet, Lombardie, Grand Mare, Grammont), eu égard à leurs différences importantes du point de vue de l'habitat et de son occupation présumée.
 - **Une exploitation des données d'enquête sur l'occupation du parc social (OPS)**, permettant de préciser les caractéristiques démographiques (âge, composition familiale...) et socio-économiques (ressources, situation vis-à-vis de l'emploi...) des occupants du parc social. Cette exploitation se trouve néanmoins soumise aux réserves suivantes :
 - **L'échelle de production** : actuellement, les données sont produites pour l'ensemble du parc social à l'échelle communale, et permettent des « zooms » sur les logements situés en ZUS et ZRR. Suite à la validation définitive du périmètre de la nouvelle géographie prioritaire, elles pourraient l'être à l'échelle des nouveaux quartiers prioritaires ;
 - **Les finalités de l'exploitation** : la loi limite les possibilités d'exploiter les données d'enquêtes OPS – une réflexion nationale associant les fédérations de bailleurs est en cours à ce sujet.

- **Une exploitation des données du système national d'enregistrement (SNE)**, permettant d'isoler l'effet des attributions récentes sur les évolutions du peuplement. Si l'accès au SNE, géré par la DREAL, se trouve aujourd'hui limité à l'Etat, il pourrait être ouvert à l'USH dans le courant de l'année 2015. Il est également possible pour les bailleurs d'obtenir, à une échelle communale, des données de caractérisation de la demande.
- **Un suivi de l'évolution du taux de logements locatifs sociaux par quartier** (donnée suivie par l'Etat, à une échelle communale).
- **Une analyse des motifs de demandes de mutations**, qui peuvent apporter un éclairage utile sur les éléments déclencheurs du choix de quitter le quartier (plus répandu chez les emménagés récents que chez les locataires en place).

Préconisations du cabinet ENEIS

*Les difficultés d'ordre méthodologique – associées à des enjeux d'échelle ou de respect du secret statistique – peuvent être levées à condition de respecter un certain nombre de principes (finalité légitime, pertinence et proportionnalité des données collectées, durée limitée de conservation des données). En toute hypothèse, **la mise en place d'un outil d'observation du peuplement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de la CNIL**, et aucune donnée individuelle ne pourra être transmise dans ce cadre.*

*Il est en revanche possible d'envisager la **modélisation d'un indicateur synthétique de fragilité à une échelle la plus fine possible** (quartier, voire unité résidentielle), **qui reposerait sur le croisement d'indicateurs sociaux** (niveau de revenus des ménages, composition familiale, situation vis-à-vis de l'emploi...) **et patrimoniaux** (vacance, mobilité...). Cette hiérarchie théorique pourrait être affinée par la prise en compte d'éléments issus de la connaissance du terrain, en y intégrant l'analyse des bailleurs (et éventuellement du Conseil Général) concernant : les difficultés sociales des occupants, les niveaux d'impayés, la localisation et l'ancienneté des bâtiments, la fréquence de dégradations et d'incivilités, les problèmes d'image...*

Il convient également de rappeler qu'un tel outil ne serait pleinement pertinent qu'à condition d'être :

- Partagé entre l'ensemble des bailleurs et réservataires de logements sociaux ;
- Développé à l'échelle d'agglomération, retenu comme l'échelon pertinent pour mettre en place une politique de gestion du peuplement ;
- Utilisé comme un outil d'aide à la décision dans le pilotage des attributions de logements sociaux (cf. action C.2).

C.2. Poser les principes d'une démarche de gestion concertée du peuplement au niveau intercommunal

Afin de permettre l'atteinte de l'objectif de mixité sociale à l'échelle intercommunale, il est proposé de :

- **Organiser la nécessaire solidarité intercommunale face à l'objectif d'accueil de publics défavorisés**, considérant l'hyperspécialisation actuelle de la ville-centre dans l'accueil de populations fragilisées au sein des quartiers prioritaires. Une stratégie de gestion concertée du peuplement à l'échelle d'agglomération devrait ainsi amener l'ensemble des communes à contribuer à cet objectif de mixité sociale, en permettant d'une part la programmation équilibrée d'une offre locative sociale neuve dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH), et d'autre part une gestion des attributions qui permette l'accueil de populations défavorisées sur

l'ensemble du parc social d'agglomération. Toutefois, ces ambitions se heurtent à certaines contraintes :

- **La réservation de logements au bénéfice de publics prioritaires est une obligation qui s'impose à tous les bailleurs**, 25% de chaque opération étant réservés au contingent préfectoral. Cette disposition limite la capacité des bailleurs à introduire via les attributions, une mixité de peuplement sur les quartiers prioritaires, soumis aux mêmes règles que l'ensemble du territoire d'agglomération. Une piste consisterait à minorer cet objectif de 25% dans les quartiers prioritaires, de façon à augmenter les marges de manœuvre des bailleurs dans le pilotage de leurs attributions.
- **L'observation de l'occupation du parc social** (cf. action C.1) **ne peut suffire à fournir une vision exhaustive des conditions de vie sur les quartiers**, et en particulier des problématiques liées à l'environnement : la connaissance de ces situations par les équipes de proximité des bailleurs justifie que les CAL demeurent pleinement souveraines dans leurs propositions d'attributions (les outils d'observation du peuplement constituant de ce point de vue une aide à la décision).
- **Définir des règles partagées permettant l'atteinte des objectifs de mixité sociale**. Compte tenu du défaut d'attractivité persistant des Hauts de Rouen et de Grammont du point de vue de la demande locative sociale, l'introduction d'une mixité sociale ne pourrait initialement reposer que sur le fait de **ne pas concentrer les publics les plus fragilisés sur les secteurs qui sont déjà les plus déséquilibrés du point de vue de leur occupation**, impliquant de pouvoir s'accorder sur une définition commune à l'ensemble des bailleurs et réservataires :
 - De la notion de « publics fragilisés » : il pourrait s'agir des ménages prioritaires au sens du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) ;
 - Des critères retenus pour positionner un ménage sur un secteur « déséquilibré » du point de vue de son occupation. Le fait de ne pas pouvoir positionner un ménage « fragilisé » sur les Hauts de Rouen ou Grammont pourrait en effet conduire à alimenter une vacance de logements, ayant pour conséquence de dégrader, outre les ressources des bailleurs, les conditions de gestion des immeubles.

In fine, un objectif a minima consisterait à **garantir que les profils des nouveaux entrants soient au moins similaires à ceux des sortants du parc social** (impliquant de contrer la tendance actuellement observée sur les quartiers de précarisation des emménagés récents).

Préconisations du cabinet ENEIS

*En perspective, la construction et le pilotage d'une démarche de gestion concertée du peuplement doit pouvoir reposer sur la **création d'une instance ad hoc, la conférence intercommunale du logement**, prévue par la loi ALUR (art. 97) et composée de représentants de l'EPCI – pilote de la démarche, de l'Etat, des villes, des bailleurs sociaux, du Conseil Général, d'un autre organisme titulaire d'un droit de réservation (1% Logement), de représentants des associations agréées œuvrant en faveur du logement des personnes défavorisées et associations de locataires.*

Le rôle de cette « conférence intercommunale » serait de :

- *Dresser un bilan des attributions de logements sur la base de l'outil d'observation du peuplement (cf. action C.1) ;*
- *Fixer des objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif*

social – par programme, par secteur (à définir), par quartier et/ou par bailleur ;

- *Définir les modalités du suivi de la réalisation de ces objectifs, éventuellement à travers l'engagement de démarches complémentaires (ex : construction d'un indicateur synthétique de fragilité, cf. action C.1) ;*
- *Contrôler le respect des engagements des partenaires visant à l'introduction d'une mixité sociale à l'échelle d'agglomération ;*
- *Prendre, le cas échéant, toute mesure correctrice nécessaire (redéfinition des objectifs de peuplement en fonction de son évolution constatée).*

Pour conduire ces démarches, qui ne peuvent relever directement de la ville de Rouen, il reviendra à la métropole la responsabilité de constituer les instances de travail nécessaires à la construction des outils d'observation et à la définition des objectifs de peuplement et de leurs modalités de suivi et de mise en œuvre.

C.3. A moyen et long termes, diversifier l'offre de logements grâce au développement de produits immobiliers adaptés à la demande

Afin de permettre l'atteinte des objectifs de diversification de l'habitat, tels qu'ils avaient été fixés dans le cadre de la convention ANRU et de ses avenants successifs, il est proposé de :

- A court terme, **observer le profil des ménages néo-résidents, y compris sur le segment non social**, afin d'objectiver l'évolution du peuplement des quartiers et par extension, l'attractivité de ces derniers, en tant que préalable à une diversification de l'offre de logements à moyen et long termes (cf. infra). Cette action est considérée comme la seule qui puisse être menée à court terme, au vu de la difficulté à programmer des logements en diversification dans le contexte actuel, marqué par le défaut d'attractivité persistant des quartiers.
- A moyen et long termes, **favoriser la construction de logements individuels en accession à la propriété**. La construction de pavillons individuels, si elle répond à une demande potentielle, se trouve contrainte par la proximité immédiate de barres d'immeubles. A cet égard, il est souligné l'importance de la localisation de la parcelle en tissu pavillonnaire existant pour pouvoir programmer du logement individuel. En outre, une difficulté réside dans le fait de pouvoir proposer des prix de sortie compatibles avec la demande potentielle : à ce titre, il conviendra d'analyser le profil des postulants pour les logements en PSLA programmés rue Albert Dupuis, quartier des Sapins (hors convention ANRU). A terme, il s'agira de définir les publics cibles des opérations de diversification, en cherchant éventuellement à favoriser l'accession aidée à la propriété.

La contribution des habitants

Les tables-rondes habitants ont permis de poser deux perspectives complémentaires relatives à la mixité sociale des quartiers :

- D'une part, **garantir la mixité de peuplement**, en favorisant notamment l'accession à la propriété ;
- D'autre part, **limiter la vacance de logements** (quartier des Sapins), en maîtrisant l'augmentation des loyers du parc social.

Préconisations du cabinet ENEIS

*La diversification de l'offre de logements ne pourra être développée à moyen terme qu'à condition que le regain d'attractivité voulu pour les quartiers soit effectif, ce qui nécessitera de **définir préalablement une véritable stratégie d'attractivité des promoteurs privés d'une part, et des futurs acquéreurs d'autre part.** Cette stratégie pourra reposer essentiellement sur :*

- *L'accueil et l'accompagnement des opérateurs privés (actions du type « Club des promoteurs ») ;*
- *La mise en œuvre d'une stratégie de « marketing territorial », notamment à travers des actions de communication soutenue et la réalisation de projets phares, porteurs d'identité (cf. orientation D) ;*
- *Un accompagnement des ménages dans leurs démarches d'accession à la propriété, afin de soutenir ou de sécuriser leur acquisition.*

ORIENTATION C : PROMOUVOIR LA MIXITE DE PEUPEMENT PAR UNE DEMARCHE CONCERTEE DES ACTEURS DU LOGEMENT

Actions	Enjeux et objectifs	Principales déclinaisons	Avis des habitants consultés	Partenaires à mobiliser	Points de vigilance (préconisations du cabinet ENEIS)
C.1. Définir un outil d'observation du peuplement pouvant être développé à l'échelle d'agglomération	Caractériser les conditions d'occupation du parc social à une échelle la plus fine possible et disposer d'éléments tangibles de qualification et de comparaison des différents segments du parc d'habitat à l'échelle d'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> - Partager un socle commun de connaissances sur la base de données déjà existantes (OPS, SNE, données de gestion des bailleurs...) 	/	<ul style="list-style-type: none"> - CREA - Villes - Bailleurs sociaux - USH - Etat (Préfecture) - Autres réservataires 	<ul style="list-style-type: none"> - Modéliser un indicateur synthétique de fragilité à l'échelle la plus fine possible (infra-quartier)
C.2. Poser les principes d'une démarche de gestion concertée du peuplement au niveau intercommunal	Atteindre l'objectif de mixité sociale à l'échelle intercommunale via la définition d'objectifs partagés d'équilibre de peuplement	<ul style="list-style-type: none"> - Organiser la nécessaire solidarité intercommunale face à l'objectif d'accueil de publics défavorisés - Définir des règles partagées permettant l'atteinte des objectifs de mixité sociale, entendue comme une limitation de la concentration de publics fragilisés sur les secteurs qui sont déjà les plus déséquilibrés du point de vue de leur occupation 	/	<ul style="list-style-type: none"> - CREA - Villes - Bailleurs sociaux - USH - Etat (Préfecture) - Autres réservataires - Conseil Général - Associations 	<ul style="list-style-type: none"> - Engager la création d'une conférence intercommunale du logement
C.3. A moyen et long termes, diversifier l'offre de logements grâce au développement de produits immobiliers adaptés à la demande	Permettre l'atteinte des objectifs de diversification de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - A court terme, observer le profil des ménages néo-résidents, y compris sur le segment non social - A moyen et long termes, favoriser la construction de logements individuels en accession à la propriété en tissu pavillonnaire existant 	/	<ul style="list-style-type: none"> - CREA - Promoteurs immobiliers 	<ul style="list-style-type: none"> - Développer une stratégie d'attractivité des promoteurs - Accompagner les ménages dans leurs démarches d'accession à la propriété

D. Favoriser le changement d'image des quartiers en valorisant leur identité

La quatrième orientation vise à **conforter les atouts des quartiers et déconstruire les représentations négatives qui y sont encore associées**, notamment du fait de la persistance d'un sentiment d'insécurité.

L'enjeu principal est de réduire l'écart existant entre la perception des Hauts de Rouen et de Grammont et les atouts tangibles des quartiers. Au-delà, le regain d'attractivité des quartiers devra nécessairement s'appuyer sur le **développement de nouvelles aménités et l'amélioration des équipements existants** d'une part, et sur la **consolidation de leur mixité fonctionnelle** (commerces et activités économiques) d'autre part.

Trois pistes d'actions prioritaires sont issues des groupes de travail partenariaux et doivent permettre de concourir à la réalisation de ces objectifs.

D.1. Développer des actions auprès des jeunes des quartiers en médiation et en prévention

Afin de désamorcer le sentiment d'insécurité, alimenté par la présence de regroupements de jeunes sur l'espace public (notamment Place du Châtelet et dalle de la Grand Mare), et dans le contexte d'un manque relatif d'actions à destination des 16-25 ans, il est proposé de :

- **Développer les moyens d'accompagnement des jeunes en situation de déshérence.** Plusieurs perspectives sont posées à cette fin :
 - **Conforter le rôle de l'éducation spécialisée** (dans le cadre des nouvelles conventions d'objectifs entre le Département, la Ville et l'AREJ) **et des médiateurs de la ville de Rouen** dans le cadre du CLSPD et de la nouvelle Stratégie Territoriale de Sécurité et de Prévention de la délinquance (STSPD) associée.
 - **Offrir aux jeunes en situation de déshérence la possibilité de se voir confier un travail temporaire rémunéré** (entretien, nettoyage, remise en peinture...), et envisager à cette fin le renforcement de l'action des « équipes de proximité » –financées dans le cadre du contrat de ville.
- **Développer une politique jeunesse structurée et pérenne** pour l'ensemble de la Ville de Rouen, avec une attention particulière apportée aux quartiers prioritaires, qui pourrait se traduire par le fait de :
 - **Investir les espaces publics identifiés comme sujets à la commission d'actes d'incivilités** par des actions d'animations (notamment sportives) à destination des enfants et des jeunes.
 - **Prévenir l'amplification des troubles d'occupation de l'espace public en permettant la réouverture du local jeunes sur le quartier de la Grand Mare** (en cours), qui devra servir de support à un projet d'animation (activités de loisirs, atelier CV...), de façon à éviter tout phénomène d'accaparement du lieu et à en garantir le bon usage.
 - **Étendre les horaires de bus en soirée**, notamment afin de permettre aux jeunes des Hauts de Rouen de fréquenter le centre-ville et de pouvoir rentrer chez eux par les transports.

La contribution des habitants

Que ce soit sur les Hauts de Rouen ou sur Grammont, les habitants consultés ont pointé le **manque d'actions d'accompagnement et d'animation à destination de la jeunesse**. L'enjeu identifié est de réussir à capter des publics jeunes en situation d'échec scolaire ou de déshérence, qui ne fréquentent pas spontanément les équipements ou les actions à leur disposition. Les réponses proposées relèvent d'un renforcement des moyens dédiés à la fois :

- Au maintien de la tranquillité publique, via la présence sur l'espace public d'une Police Municipale de proximité et/ou des médiateurs de la ville ;
- A l'animation des quartiers, via le développement de lieux d'accueil des jeunes (cafeteria, lieu artistique...);
- A l'accompagnement des jeunes vers l'emploi et/ou la formation.

Préconisations du cabinet ENEIS

Il appartient à la Ville de Rouen, en lien avec ses partenaires institutionnels et les acteurs associatifs de proximité, de développer une politique jeunesse qui permette à la fois de répondre aux besoins de l'ensemble des rouennais, et de prendre en compte la spécificité des quartiers. En ce sens, les Assises de la Jeunesse devront contribuer à structurer des objectifs de politique publique et de premières modalités de réponse opérationnelle.

Parmi ces modalités, il convient de souligner l'importance et la pertinence de développer un accompagnement des jeunes en amont de l'accès à l'emploi, pour les préparer à intégrer, à terme, les dispositifs de droit commun (cf. orientation B). Comme indiqué précédemment, la Maison du Plateau pourrait servir de support à cet accompagnement.

D.2. Mettre en place une stratégie de communication en interne aux quartiers et vis-à-vis de l'ensemble des rouennais

Dans l'objectif de favoriser le changement d'image des quartiers, à la fois vis-à-vis de leurs occupants (enjeu de décroisement) mais également vis-à-vis de l'ensemble des habitants de l'agglomération (enjeu de fréquentation ponctuelle des quartiers par des publics extérieurs, et à terme d'installation pérenne de nouveaux ménages contribuant à la mixité de peuplement), il est proposé de :

- **Réactiver et pérenniser des outils de connaissance mutuelle des quartiers**, ayant été développés dans le cadre du GPV, notamment :
 - **Le journal du GPV « Ma Ville »** – dont le dernier numéro est paru à l'automne 2013 – constituant un outil d'information jugé adapté (nombreuses illustrations) et fédérateur (distribution à l'ensemble des habitants des quartiers) ;
 - **L'agenda des évènements socio-culturels** programmés sur les Hauts de Rouen, dont l'actualisation pourrait notamment reposer sur la **réactivation du « collectif d'animation »** visant à recenser l'offre d'animation, améliorer la coordination et la recherche de partenariats entre les structures municipales et les associations de proximité présentes sur les quartiers. Il est précisé que la réactivation (ex. de l'agenda

des Hauts) ou le développement (ex. d'une « agora » en ligne ouverte par la ville de Joulès-Tours) d'outils de communication pourront reposer sur des solutions numériques innovantes.

- **Valoriser et conforter les atouts tangibles des quartiers.** A cet effet, plusieurs pistes d'actions peuvent être envisagées :
 - **Proposer des visites de logements témoins** aux salariés qui travaillent sur les quartiers sans y vivre, dans le cadre d'un partenariat entre les entreprises et les bailleurs, de façon à valoriser la qualité du logement sur site (Lods, Rameaux...).
 - **Reproduire des campagnes de communication sur les atouts des quartiers, en ciblant éventuellement certains types de publics** (à l'instar de la campagne de communication sur la Zone Franche Urbaine déployée à l'automne 2011, ayant permis l'implantation de nouvelles entreprises). Il est notamment souligné la nécessité de :
 - **Valoriser la qualité environnementale et paysagère des Hauts de Rouen**, et leur accessibilité (« la nature à 10 minutes du centre-ville »). A cette fin, il pourrait s'agir de capitaliser sur la « coupure » entre les Hauts de Rouen et le centre-ville : développer le verger participatif, la participation aux foins durant l'automne, les activités commerciales, etc.
 - **Communiquer sur l'existence d'un tissu d'acteurs associatifs de proximité fortement développé** pour contribuer à motiver le choix d'installation des ménages sur les Hauts de Rouen.
 - **Proposer des activités / manifestations festives ponctuelles mais également des actions pérennes de valorisation des institutions et équipements existants ou à venir** sur les quartiers (piscine et centre aéré Salomon, clubs de sport, ESAD'HaR, CFA des Métiers de bouche...), en veillant à :
 - **Spécifier le rôle des quartiers à l'échelle d'agglomération**, soit être en capacité de proposer des actions, activités ou manifestations emblématiques, propres à chaque quartier prioritaire de la Politique de la Ville, marquant ainsi leur spécificité.
 - **Capitaliser sur l'implantation de nouveaux équipements structurants sur le quartier de la Grand Mare** (ESAD'HaR, CFA des Métiers de Bouche), soit :
 - Garantir leur appropriation par les habitants, en particulier en accueillant parmi les apprentis du CFA des jeunes issus des quartiers ;
 - Développer des actions en partenariat avec les acteurs associatifs de proximité ;
 - Déployer une communication positive autour de l'implantation de ces équipements.

La contribution des habitants

Les habitants consultés, tant sur les Hauts de Rouen que sur Grammont, partagent l'idée de **valoriser les espaces publics à travers l'organisation d'événements et actions pérennes en extérieur**, participant à l'attractivité des quartiers et/ou au renforcement du lien social :

- Sur Grammont : bals populaires, cinéma en plein air, valorisation du parc Grammont par le développement de nouveaux usages (jardins partagés)...

- Sur les Hauts de Rouen : « terrasses du jeudi », cinéma en plein air, concerts...

Le changement d'image doit également reposer sur le **développement d'une communication positive sur les quartiers dans les médias locaux** (radio, journaux...), à travers la valorisation :

- Des équipements structurants (ESAD'HaR) et activités proposées par les acteurs de proximité (centre Malraux) ;
- Des réussites des habitants des quartiers, qu'elles soient académiques, entrepreneuriales, sportives, artistiques, etc.

Enfin, l'attractivité des quartiers doit être confortée à travers **la mise en valeur, l'entretien et le développement des espaces et équipements de proximité**, notamment :

- Sur Grammont : développement de la capacité des équipements sportifs et diversification de l'offre d'activités ;
- Sur les Hauts de Rouen : aménagement de la dalle de la Grand Mare, espaces verts en pied d'immeuble, entretien des écoles, réouverture de la piscine, mise en valeur du château d'eau (Châtelet), plus grande utilisation du centre Texcier (Sapins, cf. action A.3)...

Préconisations du cabinet ENEIS

Le changement d'image des quartiers pourrait être appuyé par l'élaboration d'une véritable stratégie de « marketing territorial », impliquant :

- *En amont, une connaissance plus fine des attentes des habitants extérieurs aux quartiers et des facteurs déclencheurs du choix d'installation et/ou de fréquentation des quartiers (qualité / prix du logement, programmation culturelle et associative, offre de commerces de proximité, qualité des équipements scolaires, etc.) ;*
- *Une définition des objectifs de la stratégie, en particulier des publics ciblés (entreprises, jeunes ménages primo-accédants, salariés...), et d'un projet collectif mobilisant les acteurs du territoire (habitants, bailleurs, associations, entreprises, etc.) ;*
- *En aval, l'activation d'outils et de promotion du territoire (actions de communication, événements), mais également d'une réponse tangible aux attentes des ménages (à travers la programmation de certains équipements, l'aménagement de certaines espaces, etc.).*

En toute hypothèse, la promotion des Hauts de Rouen semble devoir reposer :

- *Pour les habitants des quartiers, sur la **valorisation des spécificités de chaque quartier** et des apports mutuels à même de favoriser la fréquentation inter quartiers ;*
- *Pour les habitants extérieurs aux quartiers, sur la recherche et la **valorisation d'un « dénominateur commun » à l'ensemble des quartiers**, à même de déclencher leur choix d'installation ou de fréquentation.*

D.3. Consolider la mixité fonctionnelle des quartiers

Afin de favoriser l'installation et/ou la pérennisation d'activités économiques et commerciales sur les quartiers, il est proposé de :

- **Améliorer et valoriser l'offre commerciale de proximité**, notamment dans le cadre du second PRU :
 - Sur le quartier de la Lombardie : traiter le centre commercial de proximité en ouvrant les commerces vers l'extérieur afin de créer une centralité de quartier et offrir une gamme de produits répondant de manière suffisante à la demande.
 - Sur le quartier du Châtelet : traiter le centre commercial de proximité en supprimant les espaces couverts générateurs d'un sentiment d'insécurité et développer le marché du Châtelet pour attirer une demande extérieure au quartier et favoriser la complémentarité de l'offre commerciale à l'échelle des Hauts de Rouen (plutôt que d'engager le rétablissement d'un second marché à la Grand Mare, qui constitue une demande de la part de certains commerçants).
 - Sur le quartier Grammont : s'il bénéficie de la présence toute proche de plusieurs grandes surfaces et des deux marchés de Sotteville, le quartier Grammont n'offre pas de commerces de proximité en cœur de quartier, à l'exclusion d'une supérette et d'une boulangerie au pied de l'immeuble J. Adeline. Le devenir de ces commerces dans le cadre de la démolition de l'immeuble n'est pas connu et devra être précisé.
- **Améliorer les conditions d'accueil et d'accompagnement des entreprises** afin de favoriser leur implantation et leur intégration au sein des quartiers. Si l'immeuble Rameau permet de répondre à une demande d'immobilier de bureaux à des prix abordables, une réflexion doit être poursuivie sur les conditions d'un accueil plus qualitatif des entreprises, offrant notamment :
 - Une infrastructure suffisante en Très Haut Débit ;
 - Des espaces de co-working et des moyens d'accompagnement (cf. action B.1), notamment à destination des porteurs de projets dans le domaine de l'économie sociale et solidaire et de la création artistique et culturelle (accueil, orientation, soutien à l'amorçage de projets...);
 - Des initiatives de type « cafés de la création » (expérience exemplaire menée au Havre), développées en lien avec les accompagnateurs à la création, dont la CMA.

La contribution des habitants

Les tables-rondes habitants ont permis de confirmer leur souhait :

- A un premier niveau, de maintenir et d'améliorer les commerces en place, notamment via la rénovation et l'entretien régulier des centres commerciaux de proximité ;
- A un deuxième niveau, de voir se développer une offre commerciale de proximité plus diversifiée et mieux adaptée à leurs besoins. Il est ainsi proposé d'inciter et d'accompagner l'implantation de nouveaux commerces de proximité (via la mise à disposition de locaux sécurisés, un soutien à l'installation et/ou au recrutement d'employés issus des quartiers) :
 - Sur le quartier Grammont : pharmacie, coiffeur...
 - Sur les Hauts de Rouen : pressing, laverie, charcuterie, poissonnier, cordonnier, banque, droguerie, opticien, café, presse...

Préconisations du cabinet ENEIS

*Afin d'assurer la cohérence de l'offre commerciale de proximité, il pourrait convenir d'engager des démarches auprès de l'établissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (Epareca), en vue de signer une convention partenariale ville-Epareca, comprenant une **étude du potentiel de développement des centres commerciaux existants et la mise au point de projets de revalorisation et d'adaptation de l'offre commerciale complémentaires.***

*Par ailleurs, le soutien aux porteurs de projets et à l'implantation de jeunes entreprises pourrait être appuyé par le **développement d'une offre immobilière adaptée**, proposant à la fois des loyers à prix modérés et des configurations modulables entre bureaux individuels, espaces de co-working et salles de réunion, éventuellement complétées par une offre de services communs (accueil / secrétariat, accès Internet, affranchissement, reprographie...) associés à un accompagnement personnalisé du dirigeant en phase post-crédation (cf. action B.1). Cette formule présenterait en outre l'avantage de favoriser la mise en réseau des entrepreneurs du territoire, en ouvrant la perspective d'actions d'animation collective (intervention d'experts, tenue d'évènements et ateliers thématiques...) à des fins de partage d'expériences et d'insertion des jeunes entreprises dans le tissu économique local.*

ORIENTATION D : FAVORISER LE CHANGEMENT D'IMAGE DES QUARTIERS EN VALORISANT LEUR IDENTITE

Actions	Enjeux et objectifs	Principales déclinaisons	Avis des habitants consultés	Partenaires à mobiliser	Points de vigilance (préconisations du cabinet ENEIS)
D.1. Développer des actions auprès des jeunes des quartiers en médiation et en prévention	Déconstruire les représentations négatives des quartiers générées par le sentiment d'insécurité	<ul style="list-style-type: none"> - Développer les moyens d'accompagnement des jeunes en situation de déshérence - Développer une politique jeunesse structurée et pérenne pour l'ensemble de la Ville de Rouen, avec une attention particulière apportée aux quartiers prioritaires 	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir la présence sur l'espace public d'une Police Municipale de proximité et/ou des médiateurs de la ville - Développer un lieu d'accueil des jeunes (cafétéria, lieu artistique...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Ville de Rouen (service prévention médiation) - Police municipale - Conseil Général (prévention spécialisée) - Associations de proximité - CREA (Réseau Astuce) 	<ul style="list-style-type: none"> - Développer une interface entre le service public de l'emploi et les publics (jeunes) qui en sont le plus fortement éloignés
D.2. Mettre en place une stratégie de communication en interne aux quartiers et vis-à-vis de l'ensemble des rouennais	Valoriser les quartiers en soulignant leurs spécificités auprès de leurs habitants et de l'ensemble de l'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> - Réactiver des outils de connaissance mutuelle des quartiers (Ma Ville, agenda des Hauts, collectif d'animation...) - Valoriser et conforter les atouts des quartiers (événements culturels, équipements...), notamment dans le cadre de l'installation de l'ESAD'HaR et du CFA des Métiers de Bouche 	<ul style="list-style-type: none"> - Créer des événements et activités sur l'espace public susceptibles d'attirer des habitants extérieurs - Développer une communication positive sur les quartiers - Valoriser les réussites des habitants des quartiers (académiques, entrepreneuriales, sportives, artistiques, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> - ESAD'HaR - CMA - Associations de proximité - Entreprises locales - Bailleurs sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Définir une stratégie de marketing territorial - Adopter une communication différenciée en interne aux quartiers et vis-à-vis de l'ensemble des habitants de l'agglomération
D.3. Consolider la mixité fonctionnelle des quartiers	Favoriser l'installation et/ou la pérennisation d'activités économiques et commerciales	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer et valoriser l'offre commerciale de proximité dans le cadre du second PRU (quartiers Châtelet et Lombardie) - Améliorer les conditions d'accueil des entreprises 	<ul style="list-style-type: none"> - Soutenir l'installation de nouveaux commerçants (pressing, laverie, charcuterie, poissonnerie...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Commerces de proximité - Epareca - Métropole - Chambres consulaires - Accompagnateurs à la création d'entreprises 	<ul style="list-style-type: none"> - Etudier le potentiel de développement et de revalorisation de l'offre commerciale de proximité, avec l'appui de l'Epareca - Développer une offre immobilière adaptée aux besoins des jeunes entrepreneurs

Conclusion : schéma de référence d'évolution des quartiers à moyen et long termes

Un objectif du PSL est de **mieux affirmer ou définir la vocation des quartiers visés par le PRU et leur inscription dans la ville et l'agglomération à 10 ou 15 ans**. En effet, les projets de rénovation urbaine, en s'attachant à traiter les dysfonctionnements urbains, conduisent à réinterroger la place et la fonction des quartiers dans la ville à moyen et long termes. De ce point de vue, les situations des quartiers apparaissent contrastées :

➤ **Sur le quartier Grammont : un profond renouvellement urbain, mais des efforts à poursuivre pour une meilleure intégration de ses habitants**

Comme cela a été rappelé en introduction, **le quartier Grammont présentait, préalablement au PRU, une situation singulière par rapport aux autres quartiers en GPV**, non seulement au regard de sa situation géographique sur la rive gauche de la Seine et de sa taille réduite, mais également du fait de son niveau de dégradation avancée préalable au PRU, avec notamment un réseau viaire inachevé et peu entretenu, des espaces publics de faible qualité et une desserte insuffisante par les transports en commun. Malgré ce cumul de problématiques initiales, les investissements programmés dans le cadre du PRU ont effectivement permis :

- **Le désenclavement du site** avec d'une part, le développement des liaisons viaires nord/sud et est/ouest, offrant une connexion au reste de la ville et vers Sotteville, et d'autre part, l'amélioration des conditions de desserte par les transports en commun ;
- **L'apport d'équipements structurants** dont le rayonnement dépasse l'échelle du quartier : la clinique Mathilde, le pôle culturel et dans une moindre mesure, le parc Grammont ;
- **Le profond renouvellement urbain** du quartier avec d'une part, le traitement qualitatif des espaces publics, et d'autre part, l'amélioration du parc d'habitat via la démolition de certains ensembles (Sablière I) et la construction neuve, accompagnées par une réhabilitation et/ou résidentialisation d'ensemble existants.

Malgré ces acquis qui contribuent de façon déterminante à l'atteinte des objectifs du PRU, **il demeure un écart important entre la qualité retrouvée du cadre de vie et le traitement des dimensions sociales et économiques**. Si les indicateurs de précarité analysés sur le quartier¹¹ (cf. annexe A) montrent certaines évolutions favorables entre 2006 et 2011 – avec en particulier une diminution importante de la part de la population sans diplôme (-10 points) et un recul notable du chômage des 15-64 ans (-4,7 points), des écarts très sensibles sont encore constatés par rapport à l'ensemble de la ville. En particulier, le taux de chômage des jeunes augmente (+4,5 points) et atteint 44,2% en 2011, soit 19 points de plus qu'à l'échelle de la ville.

¹¹ L'échelle d'analyse (IRIS Voltaire-Grammont) peut néanmoins constituer un biais de minoration de l'intensité des indicateurs de précarité, dans la mesure où elle dépasse les contours du quartier.

Dans ce contexte, les perspectives posées pour le quartier Grammont sont les suivantes :

A 5 ans : la poursuite et l'achèvement des opérations sur l'urbain, la consolidation de la vocation résidentielle du quartier via l'amélioration de ses conditions d'habitat et du quotidien de ses habitants

Une priorité à court terme réside dans la **réalisation effective des dernières opérations programmées sur l'habitat dans le cadre du PRU**. A défaut d'une inscription du quartier dans le cadre du NPNRU, la principale perspective posée réside dans la démolition de l'immeuble Jules Adeline, qui amène les enjeux suivants :

- Dans un premier temps, le relogement (en cours) des 75 familles qui occupent l'immeuble à ce jour, dans des conditions de sécurisation des taux d'effort liés au logement, rendue complexe par le niveau élevé de précarité des ménages (accompagnés par l'association Ensemble pour permettre l'accès à un nouveau logement adapté à la situation de chaque famille) ;
- Dans un deuxième temps, la démolition de l'ensemble, impliquant l'anticipation et le traitement de plusieurs phénomènes :
 - o D'une part, le risque associé au déplacement des actes de délinquance (trafics) relevés sur cet ensemble, qui aujourd'hui cristallise fortement le sentiment d'insécurité des habitants du quartier (l'AREJ effectue en ce sens de la prévention sur site et la Direction de la Tranquillité publique est associée pour remédier à ce problème) ;
 - o D'autre part, la gestion de la phase chantier et des nuisances associées, en particulier la pérennisation des enseignes commerciales (supérette et boulangerie) implantées en pied d'immeuble, qui constituent les seuls commerces de proximité du quartier à ce jour ;
- Dans un troisième temps, la construction d'une offre neuve qui permette de déconstruire l'image anciennement associée au Jules Adeline, impliquant la programmation de nouvelles formes urbaines et l'accueil possible de nouveaux ménages – la phase de préparation du projet d'aménagement étant désormais engagée.

Au-delà, plusieurs ensembles d'habitat, dont la résidence David Ferrand, sont repérés comme fortement dégradés. Une perspective consistera à permettre le traitement de ces ensembles (réhabilitation), éventuellement dans le cadre d'une inscription de ce programme d'interventions comme opération d'intérêt régional.

La deuxième priorité à court terme pourra porter sur **l'amélioration de l'environnement quotidien et de proximité**, via le renforcement de la participation des habitants et l'investissement des espaces (parc Grammont) et équipements (pôle culturel) programmés dans le cadre du PRU par les habitants du quartier.

A 10 ou 15 ans : l'intégration du quartier au reste de la ville via le développement confirmé de son attractivité

En perspective, l'enjeu sera de **permettre le rattachement effectif du quartier à la dynamique de développement de la ville et de l'agglomération**, à travers l'activation de plusieurs leviers complémentaires :

- **La diversification de son peuplement** via d'une part, la gestion des attributions de logements sociaux à l'échelle d'agglomération, et d'autre part, la programmation de logements en diversification sur les emprises foncières disponibles à cet horizon ;
- **L'accompagnement de ses habitants** selon une double logique :
 - o Garantir un maillage de services publics de proximité, en particulier pour l'accès à l'emploi des publics les plus fragiles, et notamment des jeunes, via le maintien ou le développement

- de la présence de permanences d'acteurs institutionnels en cœur de quartier (notamment au niveau du centre de vie sociale) ;
- Intégrer dans le même temps davantage les habitants du quartier les plus autonomes au reste de la ville, en les incitant à fréquenter les structures, équipements et services publics existants sur la rive gauche ou à Sotteville-lès-Rouen.
- **La promotion de l'image du quartier** dans le cadre d'une stratégie communale de « marketing territorial », pouvant comprendre :
 - Des espaces de convivialité à destination des habitants en cœur de quartier (centre de vie sociale) ;
 - La mise en place de manifestations festives en plein air ;
 - La diversification de l'offre d'activités (sportives, culturelles...) proposées sur le quartier ;
 - Une communication soutenue sur les atouts tangibles du quartier (cadre de vie, qualité du parc d'habitat, vie associative, animation de quartier...).

➤ **Sur les Hauts de Rouen : des quartiers rouennais « comme les autres »**

Comme cela a souvent été rappelé, les spécificités des quartiers qui composent les Hauts de Rouen (Grand Mare, Lombardie, Châtelet, Sapins) ont conduit les partenaires du PRU à programmer des interventions différenciées, dans le but de :

- **Renforcer les potentialités du quartier de la Grand Mare** par l'apport de nouvelles fonctions (commerces, locaux d'activités) et le développement de nouvelles formes urbaines pour compenser la démolition de logements locatifs sociaux ;
- **Prioriser le renouvellement de l'offre de logements sur les quartiers Châtelet et Lombardie** par des opérations de réhabilitation ou de démolition/reconstruction, associées à une politique de désenclavement physique (passage du TEOR et reconstitution de la trame viaire) et d'apport d'équipements de centralité (place du Châtelet) ;
- **Conforter l'intégration des Sapins au fonctionnement global de la ville** par une action centrée sur l'amélioration de l'habitat et le réaménagement de ses espaces publics.

Le passage du TEOR devait constituer un « trait d'union » entre les quartiers, vecteur d'un nouveau développement par la combinaison de la localisation des stations et l'aménagement des espaces publics traversés, et l'un des principaux leviers de leur désenclavement physique. Si la desserte des quartiers par les transports en commun constitue bel et bien un acquis majeur du PRU, **la stratégie de différenciation des quartiers a pu engendrer plusieurs écueils**, parmi lesquels :

- **Une faible continuité paysagère et le traitement insuffisant des « franges » de quartiers** (espace intermédiaire entre la Lombardie et la Grand Mare, accès au Châtelet par les Sapins...) ;
- **L'alimentation d'un sentiment d'abandon de la part des habitants dont les logements n'ont pas été visés par le PRU**, notamment sur les quartiers (Châtelet-Lombardie) dont les potentialités ont été jugées insuffisantes pour que les actions de renouvellement de l'habitat permettent de produire un changement d'image ;
- **Une forme de mise en concurrence des quartiers**, alimentée par un fort sentiment d'appartenance de leurs habitants respectifs, et vécue comme un traitement inéquitable des quartiers.

Comme à Grammont, l'analyse des principaux indicateurs de précarité sociale montre certaines évolutions positives – avec notamment un léger recul de la part de la population sans diplôme (-2,3 points), qui demeurent néanmoins fortement contrastées et sensiblement inférieures aux évolutions constatées pour l'ensemble de la ville de Rouen. Globalement, cette analyse permet de confirmer l'intensité de la précarité sur

le quartier Châtelet-Lombardie et la dégradation des conditions d'emploi, notamment chez les jeunes – dont le taux de chômage atteint 47%.

Dans ce contexte, les perspectives posées pour les Hauts de Rouen sont les suivantes :

A 5 ans : la poursuite des interventions sur le parc d'habitat, la consolidation de la mixité fonctionnelle et l'enrayement du processus de précarisation de l'occupation du parc social

Une priorité à court terme consistera à **garantir l'inscription dans le cadre du PRU 2 des opérations sur l'urbain nécessaires à l'atteinte des objectifs du GPV**. Trois axes d'intervention prioritaires seraient à favoriser :

- **En premier lieu, améliorer les conditions d'habitat sur les quartiers**, via le traitement effectif des ensembles de logements non visés par le premier PRU (notamment sur le quartier de la Lombardie). En particulier, ce traitement devra permettre la conciliation de deux objectifs potentiellement contradictoires, à savoir le renforcement des exigences des maîtres d'ouvrage en matière de qualité énergétique de l'habitat, et le maintien de niveaux de loyers compatibles avec les ressources des ménages (c'est-à-dire éventuellement inférieurs aux niveaux des plafonds PLUS) ;
- **En second lieu, accroître la mixité fonctionnelle des quartiers**, via la réhabilitation :
 - o Des centres commerciaux de proximité (Val Grieu, Châtelet, Lombardie) ;
 - o Des équipements municipaux (MJD, Maison du Plateau, Piscine Salomon) ;
- **En troisième lieu, assurer le traitement qualitatif des franges de quartiers**, en particulier de l'espace interstitiel entre la Lombardie et la Grand Mare, dans le but d'améliorer les liaisons entre les quartiers.

La stratégie d'investissement sur l'urbain devra nécessairement être associée à la **construction d'une politique de gestion concertée du peuplement**, dont l'un des objectifs sera d'enrayer, via les attributions, la dynamique de fragilisation des populations locataires du parc social sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville, en particulier les Hauts de Rouen. En effet, il convient de considérer que **la diversification de l'offre de logements n'apparaît pas encore comme un levier de mixité de peuplement sur les quartiers**, si bien que l'infléchissement des dynamiques de peuplement des quartiers ne pourra reposer, dans un premier temps, que sur le pilotage des attributions de logements sociaux dans le cadre d'une démarche de gestion concertée à l'échelle d'agglomération.

Compte tenu des difficultés à programmer des logements en diversification dans les conditions de marché actuelles, l'enjeu essentiel à court terme résidera dans :

- **La gestion des emprises foncières destinées aux opérations de diversification** qui n'ont pas été réalisées (quartier du Châtelet) ;
- **L'observation du profil des ménages néo-résidents**, tant sur le logement existant que sur les opérations en cours ou à venir, y compris sur le segment non social.

A 10 ou 15 ans : la diversification de l'habitat et l'affirmation du rôle de centralité intermédiaire

A moyen terme, il s'agira en revanche de **permettre le développement de produits immobiliers** (maisons individuelles) **adaptés à la demande des publics cibles des opérations de diversification**. Ainsi il pourra s'agir de favoriser :

- **Dans un premier temps**, le logement locatif intermédiaire et l'accession à la propriété des ménages primo-accédants ayant une attache sur les quartiers, éventuellement dans des conditions aidées ;

- Dans un second temps, le logement locatif libre et l'accès libre pour des ménages extérieurs au quartier, appartenant au bassin d'habitat rouennais.

La faisabilité de cette stratégie implique préalablement **le renforcement significatif de l'attractivité des quartiers, dans l'objectif d'affirmer le rôle des Hauts de Rouen comme centralité de proximité**. Ce parti-pris vise à considérer que la situation géographique des Hauts de Rouen ne permettra pas d'améliorer – outre l'extension des horaires de desserte par les transports en commun – l'intégration des quartiers au reste de la ville. Il repose également sur l'idée qu'une stratégie de promotion de chacun des quartiers aurait un impact sensiblement inférieur à l'affirmation d'une centralité de proximité, constituée de plusieurs quartiers aux fonctions complémentaires.

Cette stratégie pourra reposer sur une conjonction de plusieurs types d'interventions, précédemment décrites, à savoir :

- **Le développement d'actions d'animation et d'accompagnement à destination de la jeunesse**, à même de prévenir les regroupements de jeunes sur l'espace public et de déclencher le choix d'installation des familles sur les quartiers ;
- **La promotion de l'image des quartiers** dans le cadre d'une stratégie communale de « marketing territorial », pouvant comprendre :
 - o L'amélioration et l'affirmation du rôle des équipements municipaux de proximité (équipements scolaires, Maison du Plateau, Maison de la Lombardie, centre Texcier...) ;
 - o Le maintien des conditions de tranquillité publique et de gestion réactive du cadre de vie rénové ;
 - o La programmation d'activités / manifestations festives à dimension communale voire intercommunale ;
 - o La diversification de l'offre commerciale de proximité ;
 - o Une communication soutenue sur les atouts tangibles des quartiers (cadre de vie, qualité du parc d'habitat, vie associative, animation des quartiers...).

* * *

Telles sont les perspectives que la Ville de Rouen souhaite se donner au travers des actions qu'elle engage avec ses partenaires, dès 2015, tant au titre du contrat de ville que de l'ensemble des interventions menées au titre du « droit commun ».

Annexes

A. Supports d'animation et comptes-rendus des tables-rondes habitants

Ec PSL Ville de Rouen

Plan Stratégique Local de la Ville de Rouen

Rouen



Réunion de concertation sur le quartier Grammont

Table-ronde habitants

Mercredi 7 janvier 2015, 18h30 - 20h30

1

Ec PSL Ville de Rouen

Le programme pour ce soir

Rouen

- ✓ **Présentation de la démarche** de Plan Stratégique Local et des objectifs de la concertation
- ✓ Partage des **principaux éléments de constats diagnostics**
- ✓ **Consignes** de travail
- ✓ **Pour chaque sous-thématique :**
 - **Echange collectif** sur les principaux enjeux ou difficultés repérés
 - **Travail en sous-groupes** sur les solutions / pistes d'amélioration à apporter
 - **Recueil des idées**, restitution et partage

2

Ec

Ce qui nous rassemble ce soir

PSL Ville de Rouen
Rouen

- ✓ Une démarche qui fait suite au Programme de renouvellement urbain démarré en 2005, selon trois objectifs principaux pour le quartier Grammont :
 - Désenclaver le quartier,
 - Améliorer l'environnement quotidien de ses habitants,
 - Renforcer l'attractivité.

- ✓ Un Plan Stratégique Local qui vise à :
 - Poursuivre la **dynamique** engagée depuis 2005 dans le cadre du PRU
 - Elargir la réflexion aux questions sociales afin de **répondre aux problématiques des habitants** : logement, cadre de vie, emploi, animation jeunesse, lien social, vie associative...

3

Ec

Ce qui nous rassemble ce soir

PSL Ville de Rouen
Rouen

✓ Un moment de **réflexion collective** pour la définition d'une **politique communale** renouvelée qui portera particulièrement sur trois thématiques repérées :

1. L'intégration des habitants à la vie du quartier
2. La promotion du quartier Grammont
3. Le lien social et la lutte contre l'isolement des personnes âgées

Sept. - nov. 2014

Nov. 2014 - jan. 2015

Jan. 2015

Diagnostic et définition des enjeux futurs

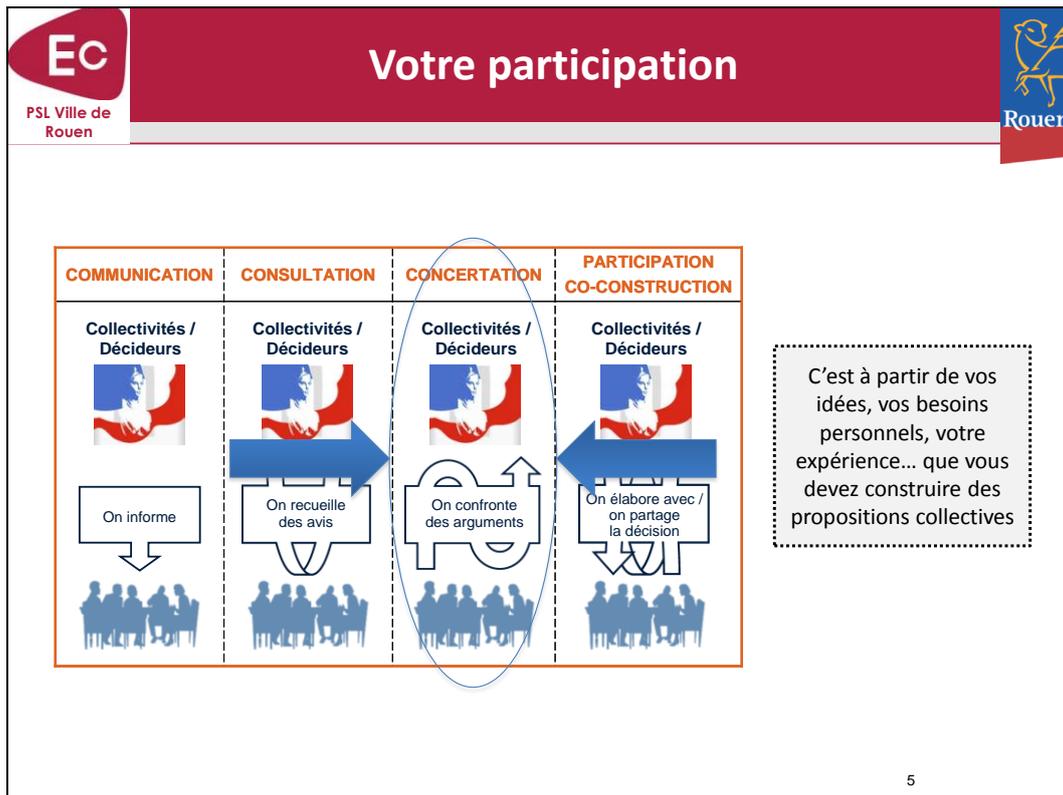
Animation de réflexions partenariales

Formalisation du PSL

✓ Une étape essentielle : recueillir la parole des habitants

- Partager des constats et enjeux repérés sur le quartier
- Travailler à la définition de pistes d'actions

4



Partage des principaux éléments de constats diagnostics

- Des opérations de rénovation urbaine qui ont **amélioré le cadre de vie des habitants, contribué au désenclavement du quartier et à son regain de population.**
- **Une fragilisation de certains ménages** par la hausse des loyers et des charges dans le cadre des relogements.
- Une **concentration des problématiques socioéconomiques** sur Grammont (chômage des jeunes, revenus, etc.) qui persiste, des situations d'isolement constatées notamment chez les personnes âgées.
- Une **mixité sociale qui demeure limitée** par la faible attractivité du quartier.

Enjeux

- Renforcer l'accompagnement social lié au logement.
- Développer et communiquer les actions des différents acteurs du quartier auprès des habitants.
- Renforcer le lien social et particulièrement le lien intergénérationnel.
- Promouvoir la mixité sociale par l'amélioration de l'image du quartier.
- Associer les habitants à la démarche de valorisation de leur quartier.

6

Ec PSL Ville de Rouen

3 sous-thématiques

Rouen

Comment améliorer la participation des habitants aux actions et services de proximité ?

Comment améliorer l'image du quartier ?

Comment favoriser le lien social et lutter contre l'isolement des personnes âgées ?

Consignes :

- 1) Discussion collective sur les constats et les enjeux
- 2) Travail en petits groupes sur les pistes d'actions

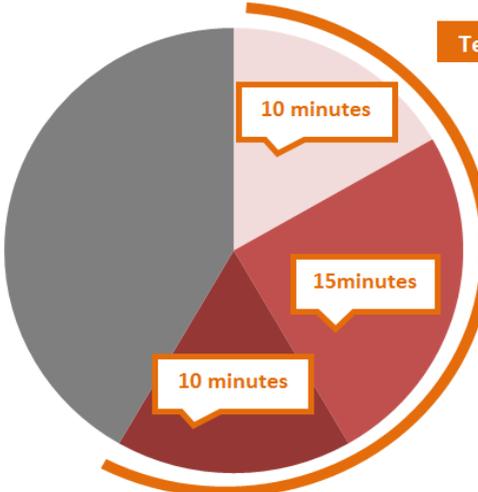
- *On part de faits concrets, de choses vécues et précises*
- *On ne cherche pas le consensus mais la diversité des idées*

7

Ec PSL Ville de Rouen

Sous-thématique 1 : Comment améliorer la participation des habitants aux actions et services de proximité ?

Rouen



Temps de travail : 35 minutes

- Echange collectif sur les principaux enjeux ou difficultés repérés
- Travail en sous-groupe sur les solutions/pistes d'amélioration
- Recueil des idées, restitution et partage collectif

8

EC PSL Ville de Rouen

Sous-thématique 1 : Comment améliorer la participation des habitants aux actions et services de proximité ?

Rouen

Enjeux identifiés :

- Une présence associative et d'équipements importante mais qui ne touche pas tous les habitants
- Un manque potentiel de lisibilité des interventions des différents acteurs de proximité ?
- Des actions à développer dans de nouveaux domaines non couverts : animation jeunesse, sport, culture, loisirs... ?

➔

Solutions proposées :

- Améliorer la communication sur l'existant et coordonner les interventions des acteurs de proximité
- Susciter la mobilisation des habitants du quartier dans le cadre d'actions collectives co-construites avec eux

9

EC PSL Ville de Rouen

Synthèse des propositions

Rouen

Sous-thématique 1 : Comment améliorer la participation des habitants aux actions et services de proximité ?

Enjeux identifiés :

- Une **évolution des liens sociaux** au sein du quartier suite au Programme de rénovation urbaine :
 - Les relogements et l'installation de nouveaux ménages ont eu des conséquences sur les relations de voisinage ; les contacts entre voisins apparaissent aujourd'hui plus limités.
 - La participation sociale a changé de forme et le quartier accueille aujourd'hui des populations d'origines très diverses, dont il convient de réussir à fédérer les initiatives.
- Un **manque de coordination et de soutien au tissu associatif** :
 - Le dynamisme et la mobilisation de certains habitants n'est pas suivie d'un accompagnement à la création de projets (subventions, soutien technique, aide matérielle, permanences et salles de réunion...).
 - Les associations ne travaillent pas encore suffisamment en réseau, bien que la démarche de Projet Social de Territoire permette de favoriser l'interconnaissance des acteurs.
- Une **population fragilisée qui profite difficilement des actions et services de proximité** qui lui sont proposées :
 - Des interventions centrées sur le quartier de la Sablière, qui ne concerne que 1 500 habitants environ (contre 3 400 sur le quartier Voltaire-Grammont).
 - Les acteurs associatifs locaux connaissent des difficultés à mobiliser les habitants et à diversifier leurs publics.
 - Un enjeu est de réussir à cibler les populations les plus fragilisées, en évitant le détournement de certaines actions au bénéfice d'autres types de publics (ex : Planète Vacances, supposé permettre à des jeunes en déshérence de s'investir dans des activités sportives durant les vacances).

10



PSL Ville de Rouen

Synthèse des propositions



Sous-thématique 1 : Comment améliorer la participation des habitants aux actions et services de proximité ?

Pistes d'actions proposées :

- **Adapter les équipements et l'offre de services aux besoins des habitants**
 - Créer un espace dédié aux adolescents (jeunes de 11-16 ans).
 - Diversifier l'offre d'activités sur le quartier (sport, culture, sciences...).
 - Développer la capacité des équipements sportifs et les adapter à la pratique d'activités sportives pour les filles comme pour les garçons (ex : l'US Grammont ne dispose pas de vestiaire pour les jeunes filles).
 - Assurer l'accessibilité des équipements aux personnes à mobilité réduite.
 - Développer la mise en commun des équipements à l'échelle d'agglomération (ex : Sotteville, qui s'est équipée d'un nouveau gymnase proche du quartier Grammont, applique des tarifs différents pour les habitants extérieurs à la commune).
- **Améliorer la visibilité des associations et services de proximité**
 - Améliorer la signalétique extérieure des différents équipements du quartier.
 - Développer la communication, à l'intérieur du quartier et au-delà, sur l'existence d'un tissu associatif local et la promotion des initiatives portées par les habitants (ex : radio associative).
 - Aménager un espace unique et identifié afin de permettre aux associations de se réunir et de faciliter leur coordination. Permettre ainsi l'accueil de nouveaux publics et améliorer la visibilité des structures existantes.
- **Développer la participation des habitants à la vie du quartier**
 - Identifier les besoins de la population par la mise en place d'une personne référente (permanence d'un agent municipal) susceptible d'accompagner les habitants dans la construction de leurs projets.
 - Faire du lieu précité un espace de convivialité permettant aux habitants (anciens et nouveaux) de se rencontrer, d'échanger, etc.

11

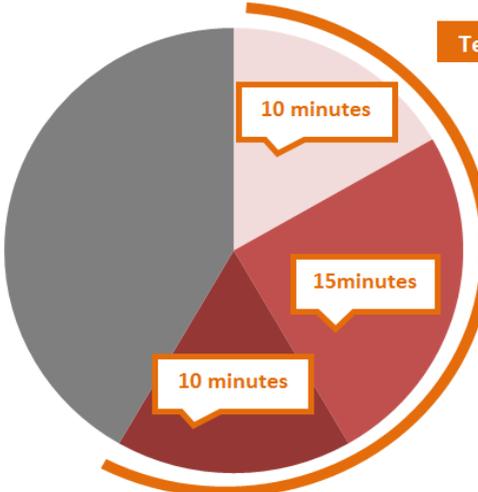


PSL Ville de Rouen

Sous-thématique 2 : Comment améliorer l'image du quartier ?



Temps de travail : 35 minutes



- Echange collectif sur les principaux enjeux ou difficultés repérés
- Travail en sous-groupe sur les solutions/pistes d'amélioration
- Recueil des idées, restitution et partage collectif

12

Ec
Sous-thématique 2 : Comment améliorer l'image du quartier ?

PSL Ville de Rouen

Rouen

Enjeux identifiés :

- La persistance d'un sentiment d'insécurité** alimenté par la présence de trafics sur l'immeuble Jules Adeline, qui pourraient se déplacer suite à sa démolition
- Un enjeu d'affirmation de l'image du quartier** : qu'est-ce qui fait l'identité du quartier Grammont ?
- Une offre commerciale et de services de proximité** insuffisamment développée ?

➔

Solutions proposées :

- Investir les espaces publics par des actions d'animation** à destination des enfants et des jeunes
- Valoriser les atouts du quartier** auprès de ses habitants mais aussi de l'ensemble des rouennais
- Identifier les attentes des habitants** en matière d'offre de services de proximité

13

Ec
Synthèse des propositions

PSL Ville de Rouen

Rouen

Sous-thématique 2 : Comment améliorer l'image du quartier ?

Enjeux identifiés :

- Une **image du quartier qui reste à définir** :
 - Les habitants du quartier connaissent peu son histoire ; un travail sur la mémoire du quartier serait ainsi à développer.
 - Les résultats des études conduites dans le cadre du PST sur l'image du quartier n'ont pas été communiqués.
- Un **manque d'actions d'animation à destination de la jeunesse** :
 - Un enjeu est de réussir à capter des publics jeunes en situation d'échec scolaire ou de déshérence, qui ne fréquentent pas spontanément les équipements ou les actions à leur disposition (ex : bibliothèque).
- Une **image détériorée par un sentiment d'insécurité persistant** :
 - Le quartier souffre d'une image négative persistante sur son insécurité supposée, différente de la perception des habitants.
 - La délinquance, aujourd'hui essentiellement concentrée sur l'immeuble J. Adeline, pourrait se déplacer suite à la destruction programmée de cet ensemble.

14



PSL Ville de Rouen

Synthèse des propositions



Rouen

Sous-thématique 2 : Comment améliorer l'image du quartier ?

Pistes d'action proposées :

- **Valoriser les espaces publics**
 - Mettre en place des actions extérieures qui favorisent le renforcement du lien social et participent à l'attractivité du quartier (bals populaires, marché local, cinéma en plein air, terrasses, fête de la musique dans le parc Grammont, etc.).
 - Valoriser le parc Grammont par le développement de nouveaux usages (potagers, vergers, jardins partagés), dans le prolongement des initiatives existantes (jardin expérimental pour l'école, thématique liée aux jardins citoyens dans le cadre du PST).
 - Valoriser le quartier par son embellissement (ex : illuminations de Noël).
- **Développer le commerce local de proximité et l'offre de services**
 - Inciter et accompagner l'implantation de nouveaux commerces de proximité (pharmacie, coiffeur...).
 - A minima, sécuriser le maintien des commerces en place au niveau de l'immeuble J. Adeline.
 - Offrir un espace festif à destination des familles (éventuellement dans le cadre de la reconversion de l'ancienne salle de boxe).
- **S'appuyer sur les réussites des habitants afin de valoriser l'image du quartier**
 - Développer les parcours d'excellence éducative en permettant l'orientation précoce des enfants et des jeunes vers des classes sport-étude, musicales, etc.
 - Valoriser les réussites des habitants du quartier (entrepreneuriales, sportives, artistiques, etc.).
- **Déconstruire les représentations négatives sur la sécurité du quartier** par une communication auprès de l'ensemble des rouennais sur la délinquance réelle.

15

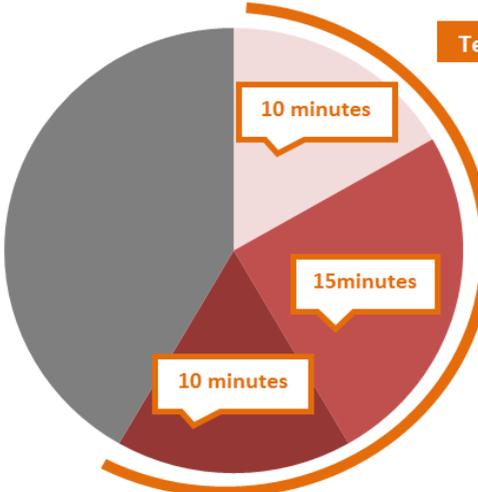


PSL Ville de Rouen

Sous-thématique 3 : Comment favoriser le lien social et lutter contre l'isolement des personnes âgées ?



Rouen



Temps de travail : 35 minutes

- Echange collectif sur les principaux enjeux ou difficultés repérés
- Travail en sous-groupe sur les solutions/pistes d'amélioration
- Recueil des idées, restitution et partage collectif

16

EC PSL Ville de Rouen

Sous-thématique 3 : Comment favoriser le lien social et lutter contre l'isolement des personnes âgées ?

Rouen

Enjeux identifiés :

- Des situations d'isolement concernant particulièrement les personnes âgées
- L'augmentation du nombre de femmes seules avec enfants

Solutions proposées :

- Améliorer la consultation des habitants grâce à la mise en place de Conseils citoyens
- Renforcer le lien intergénérationnel à travers des actions ponctuelles et/ou l'évolution de certains équipements (ex. Bibliothèque S. de Beauvoir)

17

EC PSL Ville de Rouen

Synthèse des propositions

Rouen

Sous-thématique 3 : Comment favoriser le lien social et lutter contre l'isolement des personnes âgées ?

Enjeux identifiés :

- Les situations d'isolement sont diverses et touchent les personnes âgées comme les femmes seules avec enfants ou les jeunes en déshérence. Comme indiqué précédemment, un enjeu est de parvenir à toucher ces publics isolés, potentiellement en cumul de problématiques.

Pistes d'actions proposées :

- Développer les actions intergénérationnelles
 - Valoriser le lien entre les écoles et les personnes âgées du quartier à travers la mise en place de rencontres ou d'activités intergénérationnelles (kermesse, expositions, etc.), voire le développement de liens plus pérennes (ex : permettre à des personnes âgées de venir chercher les enfants à l'école et favoriser ainsi le développement du lien avec les familles).
 - Développer l'entraide entre générations par l'organisation de services réciproques (courses, garde d'enfants...).
 - Développer une veille sociale (à travers la constitution d'un groupe d'habitants animé par un agent de la ville recruté localement), pour permettre le repérage des personnes âgées isolées et proposer des solutions adaptées à leurs problématiques (courses, démarches administratives, accès aux soins...).
- Créer de nouveaux lieux et temps de convivialité
 - Créer un nouveau lieu de convivialité et de rencontre entre les habitants du quartier (cf. sous-thématique 1).
 - Valoriser ou rétablir des actions, notamment en extérieur, favorisant le lien social et intergénérationnel (bals populaires pour les personnes âgées, fête des voisins, etc.).
 - Rétablir l'organisation de Vacances Familiales, accompagnées par des associations, et participant au renforcement des liens entre les familles du quartier.

18

Ec PSL Ville de Rouen

Conclusion

Rouen

Bilan de la séance :

- Quelles informations retenir de cette séance ?
- Quelles propositions paraissent les plus pertinentes ?
- Que dire du fonctionnement de cette table-ronde ?

Les suites de la démarche :

- Elaboration et rédaction du Plan Stratégique Local, soumis à la validation des élus de la Ville de Rouen

19

Ec PSL Ville de Rouen

Conclusion

Rouen

Merci de votre participation !

20

EC PSL Ville de Rouen

Plan Stratégique Local de la Ville de Rouen



Réunion de concertation sur les Hauts de Rouen

Table-ronde habitants

Jeudi 8 janvier 2015, 18h30 - 20h30

1

EC PSL Ville de Rouen

Le programme pour ce soir

- ✓ **Présentation de la démarche** de Plan Stratégique Local et des objectifs de la concertation
- ✓ Partage des **principaux éléments de constats diagnostics**
- ✓ **Consignes** de travail
- ✓ **Pour chaque sous-thématique :**
 - **Echange collectif** sur les principaux enjeux ou difficultés repérés
 - **Travail en sous-groupes** sur les solutions / pistes d'amélioration à apporter
 - **Recueil des idées**, restitution et partage

2

Ec

Ce qui nous rassemble ce soir

PSL Ville de Rouen

Rouen

- ✓ Une démarche qui fait suite au Programme de renouvellement urbain démarré en 2005, selon trois objectifs principaux pour les Hauts de Rouen :
 - Désenclaver les quartier,
 - Améliorer l'environnement quotidien de leurs habitants,
 - Renforcer l'attractivité.

- ✓ Un Plan Stratégique Local qui vise à :
 - Poursuivre la dynamique engagée depuis 2005 dans le cadre du PRU
 - Elargir la réflexion aux questions sociales afin de **répondre aux problématiques des habitants** : logement, cadre de vie, emploi, animation jeunesse, lien social, vie associative...

3

Ec

Ce qui nous rassemble ce soir

PSL Ville de Rouen

Rouen

- ✓ Un moment de **réflexion collective** pour la définition d'une **politique communale** renouvelée qui portera particulièrement sur trois thématiques repérées :
 1. L'intégration des habitants à la vie du quartier
 2. La promotion des Hauts de Rouen
 3. L'accès à l'emploi et la formation

Sept. - nov. 2014

Nov. 2014 - jan. 2015

Jan. 2015

Diagnostic et définition des enjeux futurs

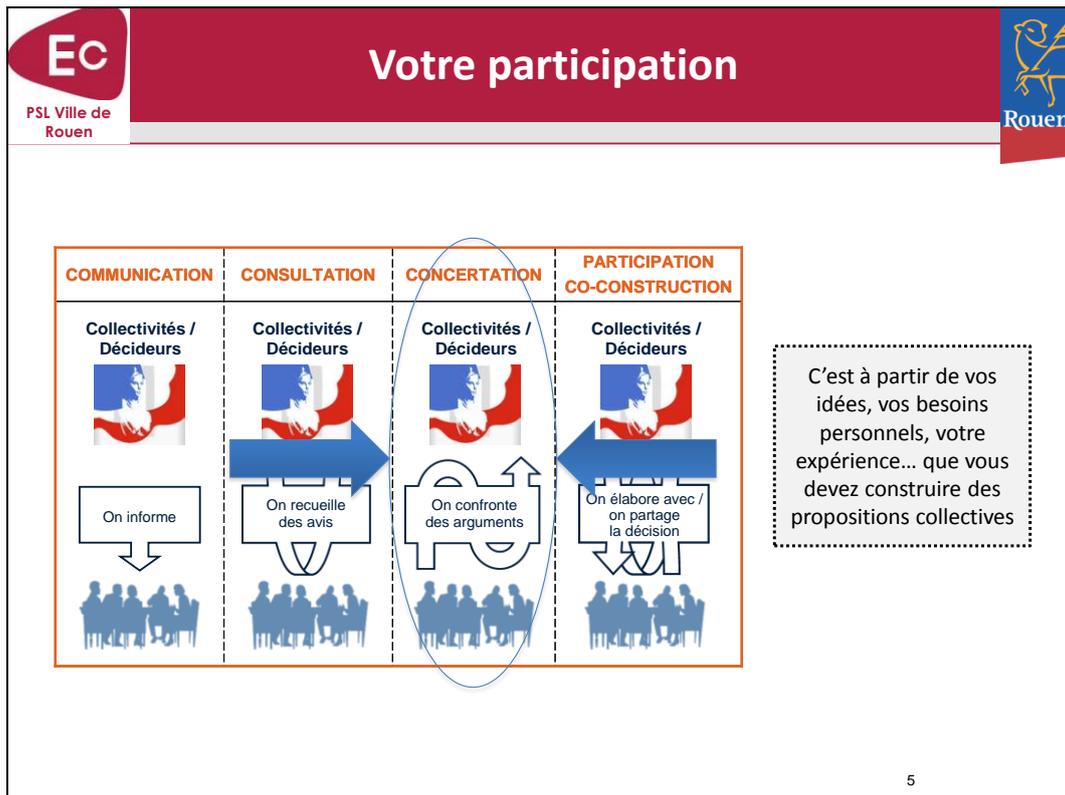
Animation de réflexions partenariales

Formalisation du PSL

✓ Une étape essentielle : recueillir la parole des habitants

- Partager des constats et enjeux repérés sur le quartier
- Travailler à la définition de pistes d'actions

4



Partage des principaux éléments de constats diagnostics

- Des opérations de rénovation urbaine qui ont **amélioré le cadre de vie des habitants** mais **ont fragilisé certains ménages** par la hausse des loyers et des charges dans le cadre des relogements.
- Une **concentration des problématiques socioéconomiques** sur les Hauts de Rouen (chômage des jeunes, revenus, qualification, etc.) qui persiste malgré une **dotation particulièrement importante en équipements sociaux et de service public**.
- Une **mixité sociale limitée** par la faible attractivité du quartier marquée par des **représentations négatives** et des **atteintes à la tranquillité publique** persistantes.
- Une **problématique importante d'accès à l'emploi, notamment chez les jeunes**.
- **L'implantation d'activités économiques non suivie d'effets directs pour le quartier.**

Enjeux

- Renforcer l'accompagnement social lié au logement.
- Promouvoir la mixité sociale par l'amélioration de l'image du quartier.
- Associer les habitants à la démarche de valorisation de leur quartier.
- Développer et communiquer les actions des différents acteurs du quartier dans l'accompagnement vers l'emploi.
- Aider à l'implantation d'entreprises et à l'intégration du tissu économique local à la vie du quartier.

6

Ec PSL Ville de Rouen Rouen

3 sous-thématiques

Comment améliorer la participation des habitants aux actions et services de proximité ?

Comment améliorer l'image des Hauts de Rouen ?

Comment faciliter l'accès à l'emploi et à la formation pour les habitants des quartiers ?

Consignes :

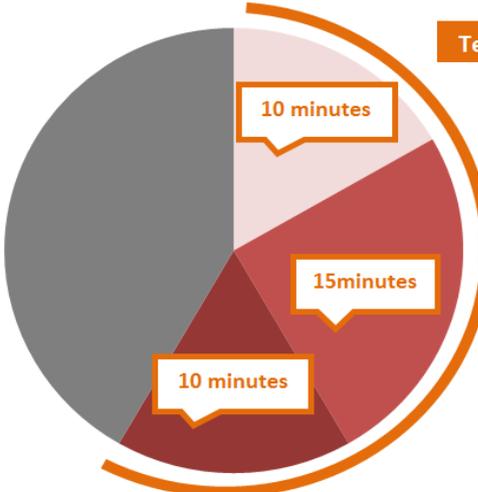
- 1) Discussion collective sur les constats et les enjeux
- 2) Travail en petits groupes sur les pistes d'actions

- *On part de faits concrets, de choses vécues et précises*
- *On ne cherche pas le consensus mais la diversité des idées*

7

Ec PSL Ville de Rouen Rouen

Sous-thématique 1 : Comment améliorer la participation des habitants aux actions et services de proximité ?



Temps de travail : 35 minutes

- Echange collectif sur les principaux enjeux ou difficultés repérés
- Travail en sous-groupe sur les solutions/pistes d'amélioration
- Recueil des idées, restitution et partage collectif

8

PSL Ville de Rouen

Sous-thématique 1 : Comment améliorer la participation des habitants aux actions et services de proximité ?

Rouen

Enjeux identifiés :

- Une **présence associative, d'équipements et de services publics importante** mais qui ne touche pas tous les habitants
- Un **manque potentiel de lisibilité des interventions** des différents acteurs et équipements de proximité ?
- Une **dispersion des équipements et lieux de rencontre** qui complexifie leur identification ?
- Des **actions à développer dans de nouveaux domaines non couverts** : animation jeunesse, sport, culture, loisirs... ?

Solutions proposées :

- **Améliorer la communication sur l'existant et coordonner les interventions** des acteurs de proximité
- **Susciter la mobilisation des habitants du quartier** dans le cadre d'actions collectives co-construites avec eux
- **Spécifier le rôle des équipements de proximité** (Maison du Plateau, Maison de la Lombardie...)

9

PSL Ville de Rouen

Synthèse des propositions

Rouen

Sous-thématique 1 : Comment améliorer la participation des habitants aux actions et services de proximité ?

Pistes d'actions proposées :

- **Développer la connaissance et l'ouverture aux autres quartiers des équipements et structures existants**
 - Améliorer l'accès à l'information relatif aux activités, actions et services de proximité proposés aux habitants. Diversifier pour cela les modes de communication :
 - Par l'intermédiaire des écoles, en favorisant l'implication des parents d'élèves élus et le lien parents-école ;
 - Par voie d'affichage :
 - Un grand tableau dans chaque quartier précisant les coordonnées des associations, leur géolocalisation et leurs missions ;
 - Des articles consacrés à la localisation des équipements sur une carte dans les journaux (conseils de quartiers, journaux gratuits...);
 - Par voie numérique : cartographie des acteurs associatifs en présence par quartier, notamment sur le site internet de la ville ;
 - Par voie orale : information des habitants par les acteurs associatifs et services publics de proximité.
 - Améliorer l'équité de traitement entre les quartiers :
 - Spécialiser chaque quartier dans un domaine, en développant les équipements existants : regroupement des équipements par thème permettant des économies de moyens et une mobilité des habitants entre les quartiers ;
 - Développer les équipements existants :
 - Maison du Plateau : proposer des activités des activités à destination des jeunes et des tous petits ;
 - Maison de la Lombardie : développer un lieu de convivialité pour les habitants.

10

Ec

PSL Ville de Rouen

Synthèse des propositions

Sous-thématique 1 : Comment améliorer la participation des habitants aux actions et services de proximité ?

Pistes d'actions proposées (suite) :

- **Organiser la consultation et le recueil des attentes des habitants**
 - Développer des activités sur le temps des habitants et accompagner la création de projets par et pour les habitants, impliquant d'organiser le recueil de leurs attentes :
 - Par voie d'enquête (questionnaire auprès d'un échantillon représentatif de la population des quartiers) ;
 - Dans le cadre de réunions de concertation, assorties d'une communication importante auprès des habitants.

- **Améliorer l'entretien et l'aménagement des espaces, équipements et services publics de proximité**
 - Aménager la dalle de la Grand Mare afin de la rendre antidérapante sur sa totalité.
 - Aménager ou réaménager des espaces verts (pelouse, parterres de fleurs...) en pieds d'immeuble et d'équipements.
 - Améliorer l'entretien de la voirie et des équipements de proximité (entretien des écoles, réouverture de la piscine...).
 - Garantir l'accessibilité des équipements, dont la piscine, aux personnes à mobilité réduite.

- **Améliorer les solutions de mobilité inter-quartiers**
 - Remettre en place le car de la Régie (mise à disposition d'un service de car pour les associations des quartiers).
 - Proposer un minibus qui desserve les zones d'habitat pavillonnaire 2 à 3 fois par semaine, permettant notamment aux personnes âgées sans moyen de locomotion de fréquenter les équipements et services de proximité.

11

Ec

PSL Ville de Rouen

Sous-thématique 2 : Comment améliorer l'image des Hauts de Rouen ?

Temps de travail : 35 minutes

- Echange collectif sur les principaux enjeux ou difficultés repérés
- Travail en sous-groupe sur les solutions/pistes d'amélioration
- Recueil des idées, restitution et partage collectif

12

PSL Ville de Rouen

Sous-thématique 2 : Comment améliorer l'image des Hauts de Rouen ?

Enjeux identifiés :

- La persistance d'un sentiment d'insécurité** alimenté par la présence de regroupements de jeunes sur l'espace public
- Un enjeu d'affirmation de l'image des Hauts de Rouen** : qu'est-ce qui fait l'identité des quartiers ?
- Une **offre commerciale et de services de proximité peu valorisée**, particulièrement sur les secteurs de Châtelet et Lombardie

➔

Solutions proposées :

- Investir les espaces publics par des actions d'animation** à destination des enfants et des jeunes
- Valoriser les atouts du quartier** auprès de ses habitants mais aussi de l'ensemble des rouennais, notamment dans le cadre de l'installation de l'ESAD'HaR et du CFA des Métiers de Bouche à la Grand Mare
- Valoriser et restructurer les commerces de proximité existants** dans le cadre de la rénovation urbaine

13

PSL Ville de Rouen

Synthèse des propositions

Sous-thématique 2 : Comment améliorer l'image des Hauts de Rouen ?

Pistes d'actions proposées :

- **Valoriser l'image des quartiers**
 - Créer des événements et activités en plein air (ex : terrasses du jeudi, cinéma, concerts...) pour favoriser la fréquentation entre les quartiers et par les rouennais extérieurs aux quartiers.
 - Communiquer positivement sur les quartiers dans les médias locaux (radio, journaux...) :
 - Informations sur l'arrivée de l'ESAD'HaR, les activités proposées par les acteurs de proximité (ex : centre Malraux) ;
 - Déconstruction du sentiment d'insécurité ;
 - Promotion de « l'image de marque » des Hauts de Rouen.
 - Valoriser chacun des quartiers constitutifs des Hauts de Rouen : faire disparaître la désignation « Hauts de Rouen » qui ne recouvre pas la réalité des différences entre les quartiers ?
- **Déconstruire le sentiment d'insécurité**
 - Garantir la présence sur l'espace public d'une Police Municipale de proximité et/ou des médiateurs de la ville.
 - Sécuriser les lieux et les personnes par l'installation de caméras de vidéosurveillance.
 - Créer des structures à destination des jeunes en situation de déshérence :
 - Local adapté placé sous la surveillance d'animateurs (ex : cafeteria) ;
 - Actions d'accompagnement vers l'emploi et/ou la formation ;
 - Lieu artistique (ex : studio de musique).
- **Développer la mixité sociale sur les quartiers**
 - Garantir la mixité de peuplement, en favorisant notamment l'accession à la propriété.
 - Limiter la vacance de logements (quartier des Sapins), en maîtrisant l'augmentation des loyers du parc social.

14


 PSL Ville de
Rouen

Synthèse des propositions


 Rouen

Sous-thématique 2 : Comment améliorer l'image des Hauts de Rouen ?

Pistes d'actions proposées (suite) :

- **Mettre en valeur les espaces et équipements de proximité**
 - Assurer une plus grande utilisation du centre Jean Texier.
 - Mettre en valeur le château d'eau à l'entrée du quartier du Châtelet, en reproduisant l'expérience conduite il y a une dizaine d'années (conception d'une fresque associant les habitants).
 - Créer un drive dans un lieu de passage (Tamarelle) afin de générer des flux inter-quartiers.
 - Valoriser le parcours de promenade existant (sentier des musiciens) en communiquant sur son existence et en assurant son entretien (table d'orientation vandalisée).

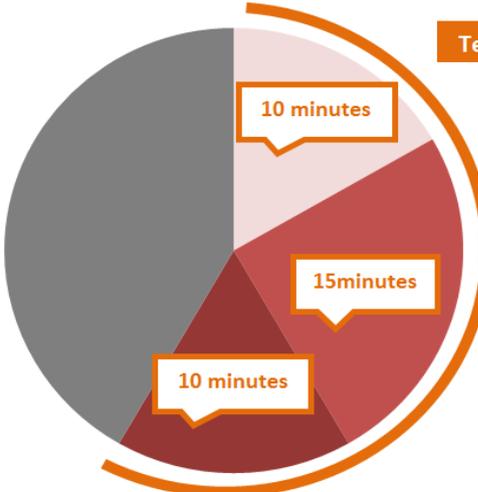
- **Développer l'offre commerciale des quartiers**
 - Améliorer et diversifier l'offre commerciale de proximité :
 - Rénover les centres commerciaux de la Lombardie et du Châtelet, en supprimant pour ce dernier les espaces abrités sujets à des regroupements ;
 - Garantir l'entretien des centres commerciaux, notamment suite à des dégradations ;
 - Diversifier l'offre existante en positionnant de nouveaux commerces dans les locaux vides sur des activités manquantes : pressing, laverie, charcuterie, poissonnier, cordonnier, banque, droguerie / mercerie, opticien, café, presse...
 - Favoriser l'installation de ces commerçants en proposant des locaux sécurisés, un soutien financier à l'installation et/ou au recrutement d'employés issus des quartiers.
 - Réinstaller un marché hebdomadaire sur la Grand Mare (le samedi matin) proposant une offre diversifiée afin de le rendre attractif.

15


 PSL Ville de
Rouen

Sous-thématique 3 : Comment faciliter l'accès à l'emploi et à la formation pour les habitants des quartiers ?


 Rouen



Temps de travail : 35 minutes

- Echange collectif sur les principaux enjeux ou difficultés repérés
- Travail en sous-groupe sur les solutions/pistes d'amélioration
- Recueil des idées, restitution et partage collectif

16

EC PSL Ville de Rouen

Sous-thématique 3 : Comment faciliter l'accès à l'emploi et à la formation pour les habitants des quartiers ?

Rouen

Enjeux identifiés :

- Un **taux de chômage élevé et en augmentation** chez les 15-24 ans
- Un **faible niveau de formation** de la population active
- Des **freins à l'emploi qui complexifient l'insertion professionnelle** (maîtrise de la langue française, garde d'enfants, santé, mobilité...)

Solutions proposées :

- **Accompagner les porteurs de projets** de création d'entreprises
- **Développer l'offre de formation linguistique**
- **Améliorer la connaissance des métiers qui recrutent**
- **Offrir une préparation individuelle personnalisée à l'entretien de recrutement** ou d'entrée en formation
- **Développer des solutions alternatives d'accueil du jeune enfant** pour les personnes en parcours d'insertion professionnelle

17

EC PSL Ville de Rouen

Synthèse des propositions

Rouen

Sous-thématique 3 : Comment faciliter l'accès à l'emploi et à la formation pour les habitants des quartiers ?

Pistes d'actions proposées :

- **Favoriser l'implantation d'entreprises créatrices d'emploi pour les habitants des quartiers**
 - Offrir des emplois peu qualifiés et fortement consommateurs de ressources humaines, dans des secteurs en adéquation avec le niveau de qualification des habitants des quartiers, afin de favoriser leur embauche (emplois de services et d'aide à la personne, notamment à destination des personnes âgées).
- **Développer les missions de la Maison de l'Emploi et de la Formation (MEF)**
 - Communiquer sur les missions de la MEF et améliorer la visibilité des services d'accès à l'emploi pour toutes les tranches d'âge.
 - Accompagner les personnes, et notamment les jeunes :
 - Dans la réalisation de leurs démarches pour accéder à l'emploi ;
 - Dans la construction de leur projet professionnel via l'accès à la formation ;
 - Dans la réalisation de démarches administratives et la connaissance des ressources des quartiers (cf. sous-thématique 1).
 - Accompagner les porteurs de projets de création d'entreprise.
 - Accueillir des permanences supplémentaires à la MEF (organismes de formation).
- **Améliorer la levée des freins à l'emploi**
 - Permettre l'accueil d'un Forum Emploi sur le secteur des Hauts de Rouen.
 - Adapter les transports en commun aux emplois en horaires décalés.
 - Etendre les horaires d'accueil périscolaire.
 - Développer prioritairement l'accès à la formation pour les jeunes adultes en favorisant l'installation d'organismes de formation sur les Hauts de Rouen.

18

Ec PSL Ville de Rouen

Conclusion

Rouen

Bilan de la séance :

- Quelles informations retenir de cette séance ?
- Quelles propositions paraissent les plus pertinentes ?
- Que dire du fonctionnement de cette table-ronde ?

Les suites de la démarche :

- Elaboration et rédaction du Plan Stratégique Local, soumis à la validation des élus de la Ville de Rouen

19

Ec PSL Ville de Rouen

Conclusion

Rouen

Merci de votre participation !

20

B. Avenants successifs à la convention pluriannuelle du projet de rénovation urbaine du Grand projet de ville (GPV) signée le 8 mars 2005

N° de l'avenant	Date signature avenant	Nature de l'avenant	Nature des modifications
1	3/11/2005	Intégrant l'avenant 1 simplifié	avenant n°1 autorisant la signature d'avenants simplifiés et avenant simplifié n°1 autorisant le changement de maîtrise d'ouvrage sur 4 opérations économiques
2 et 3	18/12/2006	Avenants simplifiés	autorisant le changement de maîtrise d'ouvrage sur des opérations d'aménagement et d'équipements
4	15/02/2008	Avenant simplifié	autorisant la prolongation de la durée de la conduite de projet par le GIP jusqu'au 31 décembre 2009 afin de permettre son financement par l'ANRU en 2008 et 2009
5	2/12/2008	Avenant simplifié	autorisant le changement de famille et de MO (de la ville vers RSA) de 2 opérations ainsi que l'affectation d'un solde d'une opération à une des 2 opérations du dit avenant.
	29/05/2009	Avenant plan de relance	Concerne les opérations suivantes : programme d'accession (50 logts avec prime ANRU) sur les Hauts de Rouen - Châtelet à MO : SCI Rouen le Châtelet)
2	6/07/2009	Avenant appelé national	Réorientation du programme du GPV et des fondamentaux du PRU
6	8/02/2010	Avenant simplifié	autorisant IBS à transférer 10 logements PLUS de l'opération « complément Résidentialisation Esclangon Sud » sur une opération hors site Zac Aubette Martainville
7	23/03/2010	Avenant simplifié	autorisant LOGISEINE à supprimer 2 opérations hors site (zac Luciline /12 PLUS CD-16 PLUS) et Saint Filleul/24 PLUS) et à créer une nouvelle opération en reconstitution de l'offre PLUS CD et PLUS « Rue d'Elbeuf d'une capacité de 55 logements », intégrant 3 PLAI
8	23/03/2010	Avenant simplifié	autorisant IBS à créer 2 opérations « résidentialisation îlot Esclandon Nord » et « résidentialisation îlot Esclandon Sud » en substitution des 2 opérations « résidentialisation Niepce - Mièlès » et « bâtiment Esclandon » suivant une nouvelle répartition financière mais à contribution égale de la part ANRU.
9	29/07/2010	Avenant local après CEFI	Prorogant la durée de la convention jusqu'au 8 mars 2011 et autorisant la modification de l'échéancier et/ou du programme de certaines opérations.
3	11/07/2011	Avenant local après CEFI	Modification du programme du PRU avec ajout de la démolition de l'immeuble Jules Adeline (150 logements) et la reconstitution de son offre (111 LLS sur site, 39 LLS hors site) à maîtrise d'ouvrage Rouen Habitat ainsi que des modifications ne remettant pas en cause les fondamentaux. Prorogation du délai de la convention jusqu'au 31 décembre 2012.
4	06/12/2012	Avenant local après CEFI	Modification du programme du PRU sur la Grand Mare (secteur des Lods), la prorogation de la durée de la convention jusqu'au 31/12/2013, des ajustements techniques et financiers et la possibilité de reporter deux opérations au-delà du délai de la convention.