

Quartiers de Demain: un outil de renouvellement urbain pour la transition écologique et sociale?

Le cas du Petit Séminaire à Marseille

BURGER Lucie

Mémoire de Master 2 Urbanisme: Stratégie, Projet et Maîtrise d'Ouvrage (USPMO)

Sous la direction de Madame Florence Lérique, enseignant-chercheur

12 septembre 2025, reprise en janvier 2026

Quartiers de Demain: un outil de renouvellement urbain pour la transition écologique et sociale?

Le cas du Petit Séminaire à Marseille

Avant-propos

Ce mémoire a été rédigé en 2025 en vue de l'obtention de mon diplôme de master USPMO, Urbanisme: Stratégies, Projets, Maîtrise d'Ouvrage, au sein de l'Institut d'Aménagement, de Tourisme et d'Urbanisme (IATU) de Bordeaux en partenariat avec l'École Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysagisme de Bordeaux, (ENSAPbx). Durant cette période, j'ai réalisé mon stage de fin d'études de près de six mois auprès d'Alto Step, Stratégie Environnementale pour le Territoire et le Patrimoine, bureau d'études spécialisé dans l'Urbanisme Durable, l'Ingénierie Environnementale et dans la Gestion Durable du Patrimoine, en tant que chargée d'études Environnement. Ce temps de formation m'a permis de me pencher sur de nombreux sujets dont celui du programme "Quartiers de Demain".

Au travers d'un dialogue compétitif, Alto Step s'intégrait dans un accompagnement Environnement et VRD au sein du groupement formé par AMT, agence de projets urbains, paysagers, et territoriaux, pour le site en QPV du Petit Séminaire à Marseille. L'enjeu est simple et complexe à la fois, proposer un aménagement urbain dans un tissu résidentiel arboré, en répondant à des enjeux socio-économiques tendus et des potentiels écologiques inexploités.

Plusieurs mois de dialogue pour une finalité positive car le groupement d'AMT a été élu lauréat pour ce projet en décembre 2025. Cependant, "Quartiers de Demain" n'est pas un concours classique. Au travers de dix sites sélectionnés et

de trente groupements concurrents et en dialogue pendant plusieurs mois, ce sont aussi des heures de travail et de réflexion qui ne se perdent pas mais qui sont destinées à être mutualisées, transmises, partagées.

Si "Quartiers de Demain" tend à allier une dimension socio-écologique forte, il permet aussi la constitution d'un socle de sciences urbaines actuelles pour répondre aux enjeux futurs. Une exposition à la Cité de l'Architecture et du Patrimoine se tient depuis le 3 décembre jusqu'au 30 mars, présentant les manifestes et travaux divers de l'ensemble des groupements.

Malheureusement, le contexte d'aujourd'hui questionne sur l'avenir du dispositif. La coupe budgétaire de 4,4 milliards d'euros¹ auprès des collectivités territoriales par le Gouvernement interroge et inquiète, tout comme celle envers le GIP EPAU, pilote du programme, qui passe de 10 millions à 2,6 millions d'euros², soit une réduction de 70% de budget. Le Fonds Vert, qui finance en partie les projets lauréats, pourrait quant à lui être revalorisé de 200 millions en 2026. Il était auparavant passé de 2.5 milliards en 2024, année de lancement du dispositif QDD, à 1.15 milliards en 2025. Il reste encore à savoir sur quoi est basée la revalorisation des 200 millions d'après l'AMF.

Le dispositif "Quartiers de Demain", se retrouve donc malgré lui en première ligne d'un projet dont l'avenir semble compromis.

¹ Maire Info, AMF, Budget 2026 : ce que contient la copie finale retenue par le gouvernement pour les collectivités, 21.01.2026

² CHESSA, DEGIOANNI, RENOU, Le moniteur, Quartiers de demain, Popsu, European... Les programmes publics sur la ville et l'architecture victimes d'un violent coup de rabot budgétaire, 23.12.2025

Comment composer dans un contexte qui évolue constamment et toujours plus rapidement alors que l'urgence climatique et sociale se font de plus en plus pressantes? Le programme est interrogé dans le mémoire comme pouvant se montrer un dispositif "vitrine" et il risque de le devenir sans action de ses différents acteurs, surtout sans les financements nécessaires pour le poursuivre. **Si la réalisation des différents projets sur les sites sera sans nul doute une réussite, la conservation des savoirs acquis est peut être le prochain défi afin d'éviter que ce dispositif devienne un de ceux dont les savoirs se perdent.**

- En date de février 2026

Remerciements

Ce mémoire n'aurait pas pu être possible sans l'accompagnement que j'ai eu au cours de ces derniers mois et les structures qui m'ont permis de le produire.

Je remercie **Florence Lerique**, ma directrice de mémoire, et professeur-chercheur en droit public au sein de l'Institut d'Aménagement, de Tourisme, et d'Urbanisme de Bordeaux, pour son accompagnement tout au long de mon travail et son regard sur ce sujet complexe mais passionnant.

Je remercie également l'entreprise **ALTO STEP**, bureau d'études Environnement, VRD et Maitrise d'Usage pour m'avoir permis de produire mon mémoire dans les meilleures conditions au cours de mon stage de fin d'études.

Je remercie **Alexia Billoteau Duclos**, responsable d'étude Environnement au sein d'ALTO STEP, et ma tutrice de stage, pour son suivi, ses relectures, et ses retours.

Je remercie également **Salma El Mrani**, directrice de projet au sein d'ALTO STEP, ainsi que Madame Duclos pour m'avoir présenté le programme QDD comme un projet porteur et riche pour la production d'un mémoire.

Je remercie **Renaud Derrien**, chef de projet Environnement, et **Johana Defrance**, chargée d'études Environnement, tous deux au sein d'ALTO STEP, de m'avoir accompagnée dans mes réflexions et participé à un entretien pour offrir un nouveau regard sur le sujet. Je les remercie également pour leurs retours.

Je remercie **Jean-Philippe Gallardo**, chef de projet Environnement à ALTO STEP, d'avoir répondu à mes interrogations concernant les pistes de mon mémoire.

Je remercie **Isabelle Andorin-Trider**, responsable développement et communication, et associée ALTO STEP, pour ces nombreuses références qui ont alimenté mes réflexions.

Enfin, je remercie tous ceux qui m'ont accompagnée pour la réalisation de ce travail de fin d'études.

Résumé

Le mémoire « *Quartiers de Demain: un outil de renouvellement urbain pour la transition écologique et sociale? Le cas du Petit Séminaire à Marseille* », analyse la capacité du programme national Quartiers de Demain (QDD) à articuler à la fois la transition écologique et la justice sociale dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV). À travers une étude de cas approfondie du quartier du Petit Séminaire à Marseille, ce travail interroge la portée réelle de ce dispositif présenté comme une «nouvelle génération» de renouvellement urbain.

Contexte et enjeux

Le XXI^e siècle se caractérise par l'intensification des crises climatiques et sociales. Les territoires urbains concentrent simultanément les effets du changement climatique, comme les îlots de chaleur urbains, la vulnérabilité hydrologique, ou l'artificialisation des sols, et les inégalités socio-économiques. En France, les QPV rassemblent une part significative de la population en situation de précarité: un taux de pauvreté supérieur à la moyenne nationale, un chômage structurellement élevé, une vulnérabilité énergétique et un déficit d'équipements publics.

Depuis les années 1970, la Politique de la Ville a connu plusieurs générations de dispositifs comprenant Habitat et Vie Sociale (HVS), le Développement Social des Quartiers (DSQ), les Grands Projets Urbains (GPU), le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU)

puis le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), visant à réduire la fragmentation socio-spatiale. Toutefois, malgré des transformations urbaines substantielles et des investissements publics massifs, de nombreux quartiers restent durablement marqués par des fragilités structurelles.

Parallèlement, la montée en puissance des impératifs environnementaux, passant du Grenelle de l'Environnement à la Loi Climat et Résilience et son objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2021, a profondément renouvelé les cadres de l'action publique en matière d'aménagement. Les politiques urbaines sont désormais appelées à intégrer sobriété foncière, décarbonation, résilience climatique et préservation de la biodiversité.

Lancé en 2023, le programme Quartiers de Demain se situe à l'intersection de ces deux dynamiques. Il ambitionne de produire, sur dix sites emblématiques, des projets démonstrateurs intégrant transition écologique, innovation architecturale, valorisation paysagère et participation citoyenne.

La recherche s'articule autour de la problématique suivante:

Dans quelle mesure le programme Quartiers de Demain permet-il de répondre concrètement aux enjeux de transition écologique et sociale dans les "Quartiers Prioritaires de la Ville", à travers le cas du Petit Séminaire à Marseille?

Méthodologie

L'étude adopte une démarche qualitative combinant plusieurs sources d'analyse:

- L'analyse des documents officiels (textes institutionnels, communiqués gouvernementaux, guide à destination des Maîtrises d'Ouvrage, fiches de site);
 - Une recherche documentaire (ouvrages, fiches de lectures, articles, revues scientifiques, sites officiels) sur l'histoire des politiques urbaines et écologiques françaises;
 - Un entretien avec Renaud Derrien, chef de projet, et Johana Defrance, chargée d'études, d'ALTO STEP, bureau d'études d'Ingénierie Environnementale et VRD, membre du groupement d'AMT, agence de projets urbains, paysagers, et territoriaux, candidat pour le projet sur le site du Petit Séminaire à Marseille dans le cadre du programme QDD;
 - Une recherche documentaire (articles, vidéos, entretiens) concernant le programme QDD et/ou le site du Petit Séminaire;
 - L'étude du Petit Séminaire au travers de photos de visite, de Google Earth et de documents numériques d'observation annexes, et la comparaison avec d'autres sites QDD comme le site de Saïge à Pessac.
- Un appui sur les cours de droit de l'urbanisme de Florence Lérique, enseignante-chercheuse, aménagement de l'espace, urbanisme, au sein de l'IATU, Institut d'Aménagement, de Tourisme et d'Urbanisme de Bordeaux.

Cette méthodologie permet de croiser analyse institutionnelle, étude territoriale et retour d'expérience opérationnel afin d'évaluer la cohérence entre ambitions affichées et mise en œuvre effective.

Résultats et analyse

1. Une continuité historique et une inflexion méthodologique

L'analyse met en évidence que le programme QDD s'inscrit dans la continuité des politiques publiques de renouvellement urbain, tout en introduisant une inflexion significative dans les modalités d'action.

Contrairement aux programmes antérieurs, notamment le PNRU, largement centré sur des opérations de démolition-reconstruction, QDD privilégie:

- la valorisation des qualités existantes des quartiers;
- l'intégration systématique des enjeux

- l'expérimentation de nouveaux outils de gouvernance;
- une attention particulière à la qualité architecturale, paysagère et esthétique.

L'originalité majeure du programme réside dans le recours au dialogue compétitif, procédure favorisant l'interaction continue entre maîtrise d'ouvrage, équipes de conception et habitants. Cette démarche participative se matérialise notamment par les résidences et les manufactures locales, dispositifs visant à intégrer les habitants dans la construction des diagnostics et des scénarii de projet.

2. Le cas du Petit Séminaire : potentiel écologique et fragilités sociales

Le quartier du Petit Séminaire constitue un terrain emblématique des tensions inhérentes aux QPV. Construit à la fin des années 1950 selon les principes des Grands Ensembles, il connaît une dégradation progressive du bâti et concentre d'importantes vulnérabilités socio-économiques.

Les indicateurs témoignent d'une forte précarité: taux de pauvreté élevé, chômage important, proportion significative de jeunes sans formation ni emploi. À ces fragilités sociales s'ajoute un héritage urbain marqué par la stigmatisation et le vieillissement du parc immobilier.

Cependant, le site présente également un potentiel

paysager et écologique notable. Implanté le long d'un talweg structurant, il offre des possibilités de renforcement des continuités écologiques, de gestion alternative des eaux pluviales et de création d'espaces verts d'échelle métropolitaine.

Le projet QDD vise ainsi à articuler amélioration du cadre de vie, résilience climatique et inclusion sociale. L'étude met toutefois en lumière la complexité de la gouvernance locale et les contraintes financières, techniques et temporelles qui encadrent la réalisation du projet.

3. Apports et limites du programme

Le programme Quartiers de Demain présente plusieurs apports significatifs:

- une intégration explicite des objectifs climatiques dans le renouvellement urbain;
- une volonté de dépasser la logique strictement opérationnelle pour produire une réflexion prospective;
- une valorisation accrue de la participation citoyenne;
- une ambition culturelle et esthétique renouvelée.

Néanmoins, plusieurs limites apparaissent:

- l'écart potentiel entre ambitions affichées et capacités opérationnelles réelles;
- la complexité institutionnelle et la multiplicité des acteurs impliqués;
- la sélection restreinte de dix sites, limitant l'impact à l'échelle nationale;
- la question de la répliquabilité dans des contextes territoriaux hétérogènes;
- la temporalité longue du programme, dont les effets ne seront mesurables qu'à moyen et long terme.

En définitive, «Quartiers de Demain» apparaît comme un laboratoire d'urbanisme durable et inclusif, dont la réussite dépendra de sa capacité à concilier ambition écologique, justice sociale et faisabilité opérationnelle.

Conclusion

Le programme «Quartiers de Demain» constitue une tentative ambitieuse de renouveler les modalités du renouvellement urbain en intégrant pleinement la transition écologique aux enjeux sociaux des QPV. Il ne se substitue pas aux dispositifs existants tels que l'ANRU, mais les complète en introduisant une dimension expérimentale, démonstratrice et prospective.

L'étude du Petit Séminaire met en évidence un potentiel de transformation réel, mais conditionné à la capacité du programme à dépasser le stade expérimental pour produire des effets durables, mesurables et transférables.

Sommaire

Table des illustrations	p.17
Liste des abréviations et acronymes	p.19
Introduction	p.23
De l'urgence climatique et sociale vers la place des politiques publiques urbaines	p.23
Le rôle des Quartiers de Demain dans la stratégie nationale de transition écologique	p.23
Marseille et le Petit Séminaire: un cas emblématique	p.24
Problématique et hypothèses de recherche	p.25
Méthodologie	p.26
1. Les Quartiers de demain, entre ambitions institutionnelles et logiques d'action publique	p.29
1.1 La genèse de la Politique de la Ville	p.30
L'instauration de la Politique de la Ville au XX ^e siècle.....	p.30
La montée en puissance des contraintes environnementales	p.33
Des Quartiers Prioritaires de la Ville aux Quartiers de Demain	p.36
1.2. Le programme Quartiers de Demain, un nouveau regard sur les Quartiers Prioritaires de la Ville	p.39
Une consultation internationale	p.39
Un processus complexe	p.41
Un pilotage et financement de grande ampleur	p.43
1.3. Comprendre le maillage d'une gouvernance complexe	p.45
Une logique horizontale au sein d'une gouvernance verticale	p.45
Des Quartiers de Demain aux Quartiers 2030	p.47
2. Regard local, le cas du Petit Séminaire à Marseille	p.51
2.1. Diagnostic d'un quartier méditerranéen populaire	p.52
Un échantillon du nord-est marseillais	p.52
Le Petit Séminaire, dans les traces des Grands Ensembles	p.55
Des premières orientations	p.58

2.2. La fabrique institutionnelle du Petit Séminaire comme Quartier de Demain	p.60
Des acteurs à échelle locale pour un projet de dimension nationale	p.60
Des ambitions socio-écologiques	p.61
Fluidifier une gouvernance complexe	p.64
2.3. Un programme de capitalisation et de répliquabilité, la mutualisation des avoirs et des acquis	p.67
Vers la capitalisation de savoirs	p.67
Les autres sites de QDD: comparaison avec le site de Saige à Pessac	p.68
3. Regards croisés: entre apports, limites et perspectives du programme Quartiers de Demain	p.73
3.1. Des intentions écologiques et sociales, entre ambition et faisabilité	p.74
QDD, un outil de lutte contre le changement climatique	p.74
Confronter le registre environnemental et social	p.75
Des intentions sociales au travers de la participation citoyenne	p.77
3.2. Le programme QDD, entre limites et contradictions	p.80
Une sélection questionnée des sites	p.80
Des ambitions trop élevées?	p.80
Le programme QDD, un dispositif aux contraintes structurelles fortes	p.81
Aux limites de la répliquabilité: l'unicité des contextes	p.82
3.3. Le programme QDD, levier vers de nouvelles réflexions	p.84
Une fabrique de savoirs en construction	p.84
Le dialogue compétitif, un modèle à améliorer	p.84
Vers la construction d'un modèle de gouvernance sociale?	p.86
Vers un urbanisme durable	p.87
S'ouvrir aux modèles ailleurs	p.89
Pour conclure	p.92
Bibliographie	p.96
Annexes	p.102

Table des illustrations

Figure 1: Les 17 objectifs de développement durable (ODD), PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE.	p.35
Image 1: Photo aérienne, Petit Séminaire, Marseille, QDD, 2025.	p.53
Image 2: Ruches Nord, Petit Séminaire, Marseille, QDD, 2025.	p.53
Figure 2: Plan de localisation, Petit Séminaire, Marseille, QDD, 2025.	p.59
Image 3: Saige, Pessac, QDD. 2025. Crédit photo Paul Robin_DOMOFRANCE.	p.71
Image 4: Saige, Pessac, QDD. 2025. Crédit photo Paul Robin_DOMOFRANCE.	p.71
Image 5: Photo aérienne, Pessac, QDD. 2025.	p.71
Figure 3: Échelle de participation simplifiée (Sherry Arnstein), CEREMA.	p.78

Liste des abréviations et acronymes

A

ADEME: Agence de la Transition Écologique

ALUR: Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

AMT: Atelier Marion Talagrand

ANCT: Agence Nationale de la Cohésion des Territoires

ANRU: Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

B

BVA: Institut de sondages BVA

C

CDC: Cour des Comptes

CEREMA: Centre d'Études et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement

CERFISE: Centre d'Études, de Recherche et de Formation Institutionnelle du Sud-Ouest

CGET: Commissariat Général à l'Égalité des Territoires

CIV: Comité Interministériel des Villes

CRÉDOC: Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de Vie

CUCS: Contrat Urbain de Cohésion Sociale

D

DDT: Direction Départementale des Territoires

DGALN: Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

DGPA: Direction Générale des Patrimoines et de l'Architecture

DIV: Délégation Interministérielle à la Ville

DRAC: Direction Régionale des Affaires Culturelles

DSQ: Développement Social des Quartiers

DVD: Démonstrateurs de la Ville Durable

ÉLAN: Loi d'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

E

ENSAPBx: École Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysagisme de Bordeaux

EPAU / GIPEPAU: Europe des Projets Architecturaux et Urbains (Groupement d'Intérêt Public)

EPIC: Établissement Public à caractère Industriel et Commercial

F

FSU: Fonds Social Urbain

G

GIEC / IPCC: Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat / Intergovernmental Panel on Climate Change

GPV: Grands Projets de Ville

GPU: Grands Projets Urbains

H

HLM: Habitation à Loyer Modéré

HMP: bailleur social, Habitat Marseille-Provence

HVS: Habitat et Vie Sociale

I

IATU: Institut d'Aménagement, de Tourisme et d'Urbanisme

ICU: Îlot de Chaleur Urbain

ISE: Institut Supérieur de l'Environnement

J

JO Sénat: Journal Officiel du Sénat

L

LTECV: Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte

LOV: Loi d'Orientation pour la Ville

M

MIQCP: Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques

MO: Maîtrise d'Ouvrage

MOE: Maîtrise d'Œuvre

N

NPNRU: Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine

O

ODD: Objectifs de Développement Durable

ONG: Organisation Non Gouvernementale

ONU: Organisation des Nations Unies

P

PCAET: Plan Climat Air Énergie Territorial

PDU: Plan de Déplacements Urbains

PIA: Programme d'Investissement d'Avenir

PLUi: Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PNRQAD: Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

PNRU: Programme National de Rénovation Urbaine

PRV: Pacte de Relance pour la Ville

Q

QDD: Quartiers de Demain

QPV: Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville

R

RE 2020: Réglementation Environnementale 2020. Définit la performance énergétique et environnementale des bâtiments neufs, prend en compte les consommations d'énergie, les émissions de carbone, y compris et en particulier celles liées à la phase de construction du bâtiment.

S

SCoT: Schéma de Cohérence Territoriale

SNBC: Stratégie Nationale Bas-Carbone

SRU: Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

U

UNFCCC: United Nations Framework Convention on Climate Change

V

VRD: Voiries et Réseaux Divers

Z

ZAN: Zéro Artificialisation Nette

ZFU: Zones Franches Urbaines

ZRU: Zones de Redynamisation Urbaine

ZUP: Zones à Urbaniser en Priorité

ZUS: Zones Urbaines Sensibles

Introduction

De l'urgence climatique et sociale vers la place des politiques publiques urbaines

Le XXI^e siècle s'ouvre sous le signe de crises multiples: **crise climatique, crise sociale, crise de l'habitat**. Le rapport spécial du GIEC de 2023 rappelle que les territoires urbains sont à la fois parmi les plus vulnérables aux effets du changement climatique, îlots de chaleur urbains, montée des eaux, raréfaction de la ressource en eau, et les espaces où les leviers d'action sont les plus importants. L'urbanisation croissante, avec plus de 80% de la population française qui vit aujourd'hui en ville, a accentué la pression sur les sols et sur les infrastructures, **rendant urgente une réorientation des politiques urbaines vers une logique de durabilité et de résilience**.

Cette urgence climatique se double d'une urgence sociale. En France, 1 514 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) concentrent une part importante de la pauvreté urbaine, du chômage, de la précarité énergétique et du mal-logement. Comme l'a souligné la loi Lamy de 2014, **ces territoires sont à la fois des lieux de fragilités mais aussi de ressources, où se jouent l'avenir de la cohésion nationale et la capacité à répondre aux**

inégalités territoriales.

C'est à la croisée de ces deux urgences, climatique et sociale, qu'émergent de nouvelles politiques publiques urbaines, comme **le programme Quartiers de Demain (QDD)** lancé en 2023. Présenté par Emmanuel Macron comme une *"nouvelle génération de renouvellement urbain"*, ce dispositif **vise à expérimenter sur dix sites emblématiques des projets démonstrateurs de la transition socio-écologique dans des QPV.**

Le rôle des Quartiers de Demain dans la stratégie nationale de transition écologique

Les QDD s'inscrivent dans un continuum d'outils de l'action publique française en matière d'aménagement durable. Depuis **l'Agenda 21** en 1992, en passant par **le Grenelle de l'environnement** en 2007 ou encore la **Stratégie Nationale Bas-Carbone** en 2015, l'État a progressivement intégré les impératifs écologiques dans les politiques urbaines. Plus récemment, la **loi Climat et Résilience** de 2021 a introduit l'objectif de **Zéro Artificialisation Nette** ou ZAN à l'horizon 2050, obligeant à repenser en profondeur la fabrique de la ville.

Le programme QDD, fruit d'un dialogue interministériel associant le ministère de la Culture, le ministère de la Transition écologique et le ministère du Logement, se distingue par **trois objectifs principaux**:

- Réaliser des projets démonstrateurs de la transition socio-écologique dans des quartiers prioritaires;
- Expérimenter de nouveaux modes de faire: dialogue compétitif, implication citoyenne, gouvernance partagée;
- Favoriser la capitalisation et la répliquabilité des innovations issues de ces projets.

Comme l'a rappelé Rachida Dati, ministre de la Culture, *"face à l'urgence climatique et à la nécessité d'une transition écologique et sociale, nous devons repenser en profondeur notre conception de l'espace public."*¹

Marseille et le Petit Séminaire: un cas emblématique

Parmi les dix sites retenus, **le quartier du Petit**

Séminaire, situé dans le 13^e arrondissement de Marseille, constitue un cas emblématique. Ce secteur, construit à la fin des années 1950 selon les plans de Georges Candilis, a connu une forte dégradation depuis les années 1990, au point que plusieurs immeubles ont dû être démolis pour des raisons de salubrité et de sécurité.

Le site présente néanmoins un potentiel paysager et écologique remarquable: implanté le long d'un talweg jouant un rôle hydrologique majeur, il se situe à la jonction de plusieurs vallons verdoyants. **L'ambition du projet QDD est d'en faire une coulée verte d'intérêt métropolitain**, intégrant gestion des eaux pluviales, continuités écologiques et nouveaux usages sociaux.

Le Petit Séminaire est également un territoire de fortes fragilités sociales: taux de pauvreté de 47%, chômage élevé, part importante de jeunes sans emploi ni formation. **Les enjeux sont donc doubles: répondre à des besoins sociaux pressants tout en intégrant une stratégie écologique ambitieuse.** Comme l'a souligné Bélaïd Aroun, directeur de la maison pour Tous à Marseille:

"C'est très difficile de ne pas être d'accord quand on aborde le projet de rénovation via le vert²".

¹ GIP EPAU. Dossier de Presse: Consultation Internationale Quartiers de Demain. 04.03.2025.

² MILDONIAN, Laurence. Marseille : bâti en 1959, la cité du Petit Séminaire (13e) va voir ses derniers blocs disparaître. [en ligne]. La Provence. 17.10.2023.

Problématique et hypothèses de recherche

À partir de ce constat, une question centrale émerge:

Dans quelle mesure le programme «Quartiers de Demain» permet-il de répondre concrètement aux enjeux de transition écologique et sociale dans les Quartiers Prioritaires de la Ville, à travers le cas du Petit Séminaire à Marseille?

Derrière cette problématique, plusieurs hypothèses de travail peuvent être formulées:

- Le QDD constitue-t-il une **nouvelle étape des politiques de rénovation urbaine**, venant prolonger ou concurrencer l'ANRU?
- **Les ambitions écologiques** affichées, comme la résilience climatique, bas-carbone et la biodiversité, trouvent-elles une traduction concrète dans un contexte de forte précarité sociale?
- Le QDD est-il un **modèle répliquable**, ou bien un dispositif vitrine dont l'impact restera limité?
- Cette démarche bottom-up, fondée sur la participation et le dialogue compétitif, marque-t-elle une **évolution de la culture du projet urbain** en France?
- Le programme s'inscrit-il dans une **démarche durable**?

Méthodologie

Pour répondre à ces questions, ce mémoire adopte une démarche croisant plusieurs sources:

- **L'analyse des documents officiels** (textes institutionnels, communiqués gouvernementaux, guide à destination des Maîtrises d'Ouvrage, fiches de site);
- **Une recherche documentaire** (ouvrages, fiches de lectures, articles, revues scientifiques, sites officiels) sur l'histoire des politiques urbaines et écologiques françaises;
- **Un entretien** avec Renaud Derrien, chef de projet, et Johana Defrance, chargée d'études, d'ALTO STEP, bureau d'études d'Ingénierie Environnementale et VRD, membre du groupement d'AMT, agence de projets urbains, paysagers, et territoriaux, candidat pour le projet sur le site du Petit Séminaire à Marseille dans le cadre du programme QDD;
- **Une recherche documentaire** (articles, vidéos, entretiens) concernant le programme QDD et/ou le site du Petit Séminaire;
- **L'étude du Petit Séminaire** au travers de photos de visite, de Google Earth et de documents numériques d'observation annexes, et la comparaison avec d'autres sites QDD comme le site de Saïge à Pessac.
- **Un appui sur les cours de droit de l'urbanisme de Florence Lérique**, enseignante-chercheuse, aménagement de l'espace, urbanisme, au sein de l'IATU, Institut d'Aménagement, de Tourisme et d'Urbanisme de Bordeaux.

Cette approche vise à évaluer non seulement les intentions politiques mais aussi la réalité de la mise en œuvre et les perceptions des acteurs impliqués.

Dans un premier temps sera développé **un regard de la Politique de la Ville en France considérées en lien avec le programme QDD**. Ce développement permet de comprendre les racines du dispositif QDD et de savoir en quoi il s'inscrit dans la continuité, mais également en rupture, des politiques mises en place. La partie mettra également en avant **le rôle structurant des QPV et la mise en place du programme** comprenant ses objectifs, sa gouvernance ou encore ses financements.

Dans un deuxième temps, **un regard sera porté sur le Petit Séminaire à Marseille**. Son choix n'est

pas pris au hasard. Dans le cadre de mon stage au sein d'ALTO STEP, bureau d'études Environnementales, VRD, Maitrise d'Usage, j'ai eu l'occasion de travailler pendant la phase de dialogue compétitif sur le sujet. Ce point sera détaillé plus tard (p.51). Ce site, retenu parmi les 10 sites de QDD, est analysé au cours d'un diagnostic territorial intégrant un regard social et environnemental. Cette observation permet de poser un regard théorique dans un terrain précis du programme, mettant ainsi en lumière ses tensions, ses potentialités et ses contractions. **Un regard croisé sera également posé avec le site de Saige à Pessac**, un autre site retenu du programme.

Enfin, la troisième partie ouvre **une réflexion critique sur le programme et sa portée réelle**. À l'aide des éléments développés préalablement, cette partie sera tissée avec un entretien passé avec Renaud Derrien, chef de projet, et Johana Defrance, chargée d'études, tous deux membres d'ALTO STEP et du groupement d'AMT, candidat à la consultation QDD pour le projet du Petit Séminaire. Cette partie interroge les ambitions du programme, ses méthodes, ses limites. L'analyse comparée des sites et de l'entretien avec des acteurs du programme propose des pistes de répliquabilité, de capitalisation des savoirs, dans une ambition d'un urbanisme durable et inclusif.

Le présent mémoire vise ainsi à répondre à la problématique en présentant le cadre institutionnel, une analyse de terrain et le regard critique pour comprendre dans quelle mesure le programme Quartiers de Demain apporte une réponse aux enjeux de transition socio-écologique.

1. Les Quartiers de demain, entre ambitions institutionnelles et logiques d'action publique

1.1. La genèse de la politique de la Ville

L'instauration de la Politique de la Ville au XX^e siècle

Pour comprendre le programme Quartiers de Demain, il est essentiel de revenir sur l'histoire de la Politique de la Ville et sur le rôle structurant qu'y occupent les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).¹

Ensemble des politiques mises en place par les pouvoirs publics dans le but de réduire la fragmentation sociale et spatiale en ville, la Politique de la Ville s'instaure à compter des années 70². S'inscrivant dans une troisième étape du droit de l'urbanisme, elles suivent une première étape en 1919 au travers de la loi Cornudet qui établissait les principaux mécanismes de contrôle de l'occupation des sols, et une deuxième étape post seconde guerre mondiale avec la mise en place des principaux outils de planification urbaine. Dans une période de ralentissement de la croissance urbaine, les mesures prises lors de cette troisième étape sont mises en place en parallèle de nouvelles questions sociales et du développement durable dans le domaine. Ces politiques se sont construites à la fois par des mesures d'aménagement du territoire et grâce à l'instauration de nombreux acteurs.

En 1972 sont mis en place les quartiers "Habitat et Vie Sociale" (HVS). Pilotés par l'État, ils sont finalement généralisés en 1977. Premiers quartiers de la politique de la ville, ils concentrent au fil du temps les foyers les plus précaires et fragiles.³ Leur localisation coïncide fréquemment avec **les Grands Ensembles, grands immeubles de logements collectifs, établis dans les années 50 à**

60 notamment dans le cadre des Zones Urbaines Prioritaires (ZUP).

C'est au travers de la loi d'Urbanisme et d'Habitat établie en 1958 que les ZUP ont pu voir le jour. Si le but des Grands Ensembles était alors de répondre rapidement à une situation d'urgence de besoin en logements, ils établissaient une certaine mixité sociale en mêlant classes moyennes et classes plus précaires. Malheureusement, les bâtiments se dégradent au fil du temps et concentrent de plus en plus de foyers en difficulté, développant des zones urbaines aux nombreux défis: pauvreté, chômage, baisse des offres d'emplois... Dans ce contexte, **les HVS s'insèrent comme première réponse de la Politique de la Ville pour réduire cette fragmentation socio-spatiale.** Les Grands Ensembles quant à eux constitueront un héritage de ce que le programme QDD cherche à transformer: un urbanisme construit dans l'urgence, stigmatisé, mais porteur d'un potentiel de renouvellement fort.

Dans les années 80, dans une politique globale de décentralisation, le Fond Social Urbain (FSU) est instauré. Le 16 juin 1984, lors de la création du décret n° 84-531 et au travers de l'article 5, un comité interministériel des villes stipule alors que **le FSU est à l'origine "destiné à financer des opérations innovantes pour améliorer le cadre de vie des habitants"**. Le FSU est donc utilisé à cette destination jusqu'en 1993 avant d'accueillir les crédits du plan de relance de la Politique de la Ville pour le financement d'équipements publics dans les quartiers défavorisés. Il permet alors de redonner une meilleure image de certaines banlieues comme à Orly, notamment à la suite des émeutes des Minguettes à Vénissieux en 1981.

Les opérations de Développement Social des Quartiers (DSQ) engagées avec la commission

¹ voir frise chronologique de la Politique de la Ville en annexes.

² GÉOCONFLUENCES. Glossaire: Politique de la ville en France [en ligne]. 06.2022.

³ CGET. MORVAN Serge. Le devenir des quartiers Habitat Vie Sociale (HVS). Diversité des trajectoires de 1977 à nos jours [en ligne]. Octobre 2018.

⁴ SÉNAT. Suppression du fonds d'aménagement urbain et du fonds social Urbain. Réponse du ministère: Équipement à la Question écrite n°03836 - 10^e législature, publiée dans le JO Sénat du 02/06/1994 - page 1356 [en ligne]. 15.11.2023.

nationale de développement social des quartiers marquent un tournant entre 1981 et 1984 en pleine période de décentralisation. Concernant 148 quartiers en France, **ce dispositif “renouvelle la politique d’amélioration des quartiers les plus pauvres des villes instaurée à la fin des années 50”**. Il s’inscrit dans une période globale d’expérimentation². QDD s’inscrita dans cet héritage, mais en visant plus loin: faire de ses sites expérimentaux des “*démonstrateurs urbains*” de la transition écologique et sociale.

Les projets d’expérimentation se multiplient avant de s’institutionnaliser. **En 1991, la loi d’orientation pour la ville (LOV) est créée**. Avec pour objectif de mettre en œuvre le droit à la ville, elle doit permettre également de créer des conditions de vie et d’habitat qui favorisent la cohésion sociale et d’espaces de nature pour éviter et diminuer les effets de ségrégation.

La même année, les Grand Projets Urbains (GPU) sont initiés par le Comité Interministériel des Villes (CIV). Les GPU sont ainsi démonstrateurs d’efforts exceptionnels de l’Etat pour venir en aide à des quartiers en très grande difficulté afin de retrouver un élan social, économique, culturel et urbain. Quinze sites sont retenus avant d’être **remplacés en 1999 par les Grands Projets de Ville (GPV)** dans le cadre du programme de renouvellement urbain décidé par le gouvernement. En 1992, le premier ministère de la ville est créé.

En 1996, le Pacte de Relance pour la Ville (PRV) prend le relais de la LOV dont la mise en œuvre avait finalement avorté. Il reprend ses grands principes: le souci d’assurer la mixité de l’habitat dans les différents quartiers de l’agglomération et de répondre à la question foncière. **Le pacte permet**

également de définir les Zones Urbaines Sensibles (ZUS), les Zones de Redynamisation Urbaine (ZRU) et les Zones Franches Urbaines (ZFU).

En 1999, le CIV instaure les GPV, permettant une intervention sur différents secteurs urbains dont le degré de disqualification et de dégradation urbaine, sociale et économique demande un levier supplémentaire.

En 2000, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) instaure la création des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et des Plans de Déplacements Urbains (PDU). Reprenant les principes de la loi LOV de 1991, elle permet l’instauration d’un taux minimum de 20% de logements sociaux en agglomération.

Jérôme David, chargé de mission au département insertion, emploi, développement économique à la délégation interministérielle à la ville (DIV), **classe en six périodes ces politiques de la ville**³. Il considère une première période entre 1977 et 1981 où naissent des ancêtres de la politique de la ville comme “Habitat et Vie Sociale”. Une deuxième période située entre 1982 et 1984 s’appuie sur l’expérimentation, le développement social des quartiers comme étant des laboratoires. Une troisième période s’inscrit entre 1985 et 1989 avec le développement de l’expérimentation. La quatrième période de 1990 à 1993 est marqué par l’institutionnalisation de la Politique de la Ville. De 1994 à 1998, la cinquième période quant à elle crée le lien du quartier à la ville avec le contrat de ville. Enfin, la sixième période, période des années 2000, comme transfert de la ville à l’agglomération et de la nouvelle génération des contrats de ville du XII^e plan.

1 CRÉDOC. TABARD N., ALDEGHI I., CHÂTEAU F., LAMBERT T., *Développement social des quartiers: les sites concernés et leurs caractéristiques socio-économiques par rapport aux autres communes françaises ou aux autres quartiers d’Île-de-France*, Collection des rapports N°R44 [en ligne]. 04.1988.

2 DAVID Jérôme. *Politique de la ville: chronologie*. *Revue française des affaires sociales*. 3. 01.09.2001. p.15-22.

3 DAVID Jérôme. *Politique de la ville : chronologie*. *Revue française des affaires sociales*. 3. 01.09.2001. p.15-22.

Dans cette continuité de la sixième phase on peut encore considérer la loi Urbanisme et Habitat, puis la loi d’Orientation et de Programmation pour la Ville et la Rénovation Urbaine en 2003.

La deuxième loi a pour objectif la réhabilitation de centaines de quartiers avec des difficultés sociales, économiques et urbaines. Elle fonde les bases pour la création quelques mois plus tard de l’Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). L’ANRU deviendra par la suite un acteur majeur dans la politique de renouvellement de la ville, se tenant en pilote et financeur du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). **Outil majeur de rénovation dans les années 2000, le PNRU obtient 11,2 milliards d’euros de subventions pour 546 quartiers rénovés.** Là où l’ANRU cherche des solutions par de grands gestes, QDD tentera une autre approche, en proposant des interventions répliquables, basées sur la confiance de l’existant, et en s’adaptant à leur site.

Si la considération de la complexité urbaine et des besoins sociaux, économiques et urbains se précise au fil des années, les outils mis en place tentent de répondre aux inégalités territoriales. **Les années 2000 marquent alors l’accélération de la prise en considération des contraintes environnementales.**

La lutte contre le changement climatique et la préservation de la biodiversité prennent une importance nationale et internationale. La politique de la Ville ne peut plus se limiter à des dynamiques de relogement ou de réhabilitation, elle doit également prendre en compte de nouvelles contraintes: énergie bas-carbone, gestion de l’eau, qualité de l’air, adaptation au changement climatique. Les programmes évoluent alors vers de nouvelles directives jusqu’à l’instauration du programme QDD.

La montée en puissance des contraintes environnementales

À l'issue de trois mois de réunions et de négociations entre acteurs, le Grenelle de l'Environnement est annoncé en 2007 sous le mandat de Nicolas Sarkozy. Initié après son élection la même année, **le Grenelle lancé par Jean-Louis Borloo, alors ministre de l'Écologie, souligne le constat d'une crise climatique et écologique de grande ampleur.** Pour répondre à ces enjeux, le Grenelle tend à proposer au gouvernement des actions à mettre en œuvre en faveur de l'écologie, de l'environnement et de la biodiversité. **Ainsi se profile la mise en place d'une nouvelle politique environnementale.**¹

Réunissant des représentants de l'État, des collectivités locales, des ONG, des entreprises et des salariés afin de faire émerger en France des actions en faveur de l'écologie, de l'environnement et de la biodiversité, le Grenelle de l'Environnement est une réponse apportée au "pacte écologie" de Nicolas Hulot et signé par Nicolas Sarkozy.

Sa mise en œuvre permet l'adoption du Grenelle I, loi de programmation, en 2009, puis du Grenelle 2, loi d'application, en 2010, une méthode largement approuvée par les Français mais dont les critiques ont fusé pour l'absence de sujets abordés comme le nucléaire et des objectifs comme la taxe carbone.

Les Grenelles sont marqueurs d'un tournant de la politique française: grâce à leur méthode d'échanges de grande ampleur entre acteurs et citoyens autour de sujets phares pendant plusieurs phases, grâce à l'ampleur du projet qui aboutissait à 268 engagements, grâce à la mise en place de fondations juridiques de la politique environnementale française, en réponse aux enjeux

de changement climatique et de la préservation de la biodiversité.

Ainsi, ils ouvrent une nouvelle porte pour les enjeux environnementaux et sociaux au sein de la politique de la Ville.

Les Grenelles s'inscrivent dans une démarche environnementale plus grande initiée dès les années 70 suite au choc pétrolier de 1973, et développée pendant les années 90 où les préoccupations sont grandissantes.

En 1987 est publié le rapport "Brundtland", **premiers prémices de notion de l'urbanisme durable** avant d'être renforcé par **la charte des villes européennes pour la durabilité en 1994.** En France, la notion d'urbanisme durable prend une tournure opérationnelle à l'occasion du **Plan National "Ville durable" initié en 2008** au travers de quatre composantes: Écocités, Écoquartiers, Transports Propres, Nature en Ville.² **Les Grenelles de l'Environnement aident ainsi à renforcer la diffusion de cette vision de l'aménagement.**

"L'urbanisme durable a pour but de favoriser l'émergence de projets urbains intégrant les enjeux sociaux, économiques et environnementaux, optimisant une utilisation économe des ressources (fonciers, énergie, eau...)." (Le but de l'urbanisme durable, <https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/le-but-de-l-urbanisme-durable-a4471.html>, DREAL Centre-Val de Loire)

¹ CONNAISSANCE DES ÉNERGIES MAGAZINE. Fiches pédagogiques: Grenelle Environnement [en ligne]. 28.05.2024.

² DREAL Centre-Val de Loire. Le but de l'urbanisme durable [en ligne]. 23.10.2024.

Les années 90 marquent parallèlement la création de l'ADEME, agence nationale de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie en 1992, aujourd'hui agence de la transition écologique. Classée comme Établissement Public à caractère Industriel et Commercial (EPIC), l'ADEME est investie de cinq missions: la prévention et la lutte contre la pollution de l'air, la limitation de la production de déchets, leur élimination, leur récupération et leur valorisation, la protection des sols et la remise en état des sites pollués, la réalisation d'économies d'énergie et de matières premières, le développement des énergies renouvelables, notamment d'origine végétale, le développement d'énergies propres et économes, la lutte contre les nuisances sonores¹. L'ADEME devient un acteur fort en urbanisme pour accompagner dans la transition climatique, notamment énergétique, il est pourtant à noter qu'il ne sera pas partenaire du programme QDD. Ce point ne sera cependant pas développé au cours du présent mémoire.

À l'échelle internationale, **1992 est également l'année du Sommet de la Terre à Rio**, conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement, et **la création de l'Agenda 21**. Ce programme d'actions pour le 21^{ème} siècle fut adopté par 182 chefs d'État offrant alors un *"partenariat mondial pour le développement durable"*². Traitant de la protection de l'environnement, de la lutte contre la pauvreté, de la promotion de la santé, de l'éducation, de la gestion durable des ressources, l'Agenda 21 implique beaucoup les collectivités territoriales en leur demandant un agenda local.

Avec l'idée *"penser global, agir local"*, les démarches pour atteindre l'agenda 21 sont initiées jusqu'en 2015. Les cinq finalités sont la lutte contre le changement climatique, la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources,

la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations, l'épanouissement de tous les êtres humains, et une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

Malgré plus de 1000 agendas locaux réalisés en 2015 dont la moitié approuvés par le ministère, l'agenda 21 est remplacé par l'agenda 2030, alors adopté par 193 États membres de l'ONU. **17 objectifs de développement durable (ODD)** sont alors adoptés, symbole d'une société plaçant sur un pied d'égalité économie, bien être des populations et protection des écosystèmes. Ce dispositif plus précis mobilise tous les acteurs de la société: État, collectivités, entreprises, ONG, citoyens...

Les dynamiques de **l'Agenda 21 et de l'Agenda 2030 ont permis la mise en œuvre de dispositifs et lois contribuant à atteindre les objectifs**. Suivant les Grenelles, la **Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV)** est adoptée en 2015. Elle instaure alors le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), obligatoire pour les intercommunalités de plus de 20 000 habitants à partir de 2016. Le document permet alors d'évaluer la contribution à l'agenda 2030 et les actions qu'il reste à engager. D'autres dispositifs sont mis en œuvre comme la **Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC)**, feuille de route française luttant contre le réchauffement climatique, adoptée en 2015 et révisée trois ans plus tard. On peut compter aussi sur l'objectif de **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** de la loi Climat et Résilience de 2021, permettant une meilleure régulation de l'étalement urbain.

¹ ADEME. Notre histoire. [en ligne].

² PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE. De l'Agenda 21 à l'Agenda 2030 et ses 17 ODD. [en ligne]. 16.12.2022.

OBJECTIFS **DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**



Figure 1: Les 17 objectifs de développement durable (ODD), PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE.

Ces actions permettent le renforcement du développement de l'urbanisme durable, un urbanisme pensé à long terme, prenant en compte les limites planétaires avec une utilisation des matières premières et une gestion de l'eau raisonnée, et en proposant des solutions pour adapter les territoires au changement climatique.¹

Plusieurs outils mis en place sont ainsi développés afin de permettre une meilleure intégration des enjeux environnementaux en urbanisme. Cependant, on peut se demander si ces enjeux ont été pris en compte dans les politiques de la ville, notamment au sein des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) établis dès 2014. En effet, **les bouleversements causés par le changement climatique:**

“touchent de manière disproportionnée les populations les plus vulnérables. Ces inégalités, souvent enracinées dans des contextes socio-économiques, politiques et géographiques, nécessitent une réponse globale et équitable pour garantir justice climatique et droits fondamentaux.”²

(Changement climatique: quelles conséquences pour les populations vulnérables et comment réduire les inégalités environnementales?, <https://institut-superieur-environnement.com/blog/impacts-du-changement-climatique-sur-les-pays-pauvres/>, ISE)

Souhaitant intégrer une approche sociale, culturelle et écologique, Quartiers de Demain a décidé de traiter des QPV. Pourquoi? Qu'est ce qu'un QPV et quelles sont ses problématiques?

¹ ADEME. Les défis de la transition. Urbanisme durable. [en ligne].

² ISE. Changement climatique: quelles conséquences pour les populations vulnérables et comment réduire les inégalités environnementales? [en ligne]. 24.03.2025.

Des Quartiers Prioritaires de la Ville aux Quartiers de Demain

En 2014 est votée la loi Lamy, loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Au travers de celle-ci sont établis les **Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)**. Ces derniers remplacent les ZUS établies par le PRV en 1996 et les quartiers urbains de cohésion sociale issus du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) en 2007. En janvier 2025, ce sont 1362 quartiers touchés en métropole, 247 en outre-mer. Ils bénéficient d'un accompagnement renforcé pour améliorer la qualité de vie des habitants et la cohésion sociale.

Les QPV en Hexagone sont définis ainsi:

“Les territoires urbains sont les unités urbaines définies par l’INSEE ayant une population d’au moins 10 000 habitants. Le chiffre de la population pris en compte est celui de la population totale définie par l’article R. 2151-1 du code général des collectivités territoriales, arrondi aux 100 habitants supérieurs;

Le nombre minimal d’habitants d’un quartier est fixé à 1 000;

Le critère de revenu des habitants à partir duquel est apprécié l’écart de développement économique et social par rapport au territoire national, d’une part, et, d’autre part, à l’unité urbaine dans laquelle se situe le quartier est le revenu médian par unité de consommation ; celui-ci doit être inférieur au seuil défini à l’article 4 du décret du 3 juillet 2014.”¹

(Quartiers prioritaires, <https://anct.gouv.fr/quartiers-prioritaires-0>, ISE)

Marqueurs des inégalités socio-économiques, les QPV font partie du champ d’action de l’ANCT, Agence Nationale de la Cohésion des Territoires. Cette agence a pour mission d’accompagner les collectivités et leurs groupements dans la mise en œuvre de leurs projets. Elle est financière des bailleurs sociaux et des collectivités, décline et coordonne les priorités ministérielles notamment pour accélérer les transitions et développer l’équité territoriale.²

La loi Lamy contribue également au renouvellement urbain au travers du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), prévoyant ainsi la transformation de 448 quartiers prioritaires de la politique de la Ville en ayant des actions fortes sur l’habitat et les équipements publics, avec pour but de favoriser la mixité des territoires. Porté par l’ANRU et ses partenaires, le NPNRU concerne 3 millions d’habitants avec un budget de 12 milliards d’euros et s’achèvera en 2030.

L’ANRU n’est pas à son premier programme de grande ampleur. Lors de sa création en 2003 avec la loi d’Orientation et de Programmation pour la ville et la Rénovation Urbaine, l’ANRU était alors pilote du Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU) pour un montant similaire³. En 2009, il devient également financeur du Programme National des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), dont a bénéficié le centre bordelais.

1 ANCT. Quartiers prioritaires. [en ligne]

2 ANCT. Notre mission [en ligne].

3 ANRU. Présentation de l’ANRU. [en ligne].

L'évolution du PNRU en NPNRU¹ se montre donc comme une prise en compte de nouvelles préoccupations. **Le PNRU est symbole de la politique de renouvellement des années 2000** au travers de destructions massives et de reconstruction de logements, équipements et cadre de vie. **Le NPNRU semble intégrer quant à lui des directives plus fortes en proposant une restructuration des quartiers.** S'il suit des prérogatives similaires, trois évolutions notables sont mises en oeuvre dans le NPNRU:

- la contractualisation en deux temps pour une meilleure définition des projets;
- un portage des projets au niveau de l'agglomération plutôt qu'à l'échelle communale;
- une ambition sur l'association des habitants à la conception et à la mise en œuvre des projets: conseil citoyen, maison de projet, etc.

En 2017, une enquête de satisfaction dresse un bilan positif des actions de l'ANRU au travers du PNRU²:

“ 3/4 des habitants des quartiers en rénovation apprécient d'y vivre;

69% des habitants des quartiers en rénovation estiment que leur commune a changé en bien;

62% des habitants des quartiers en rénovation estiment que leur quartier évolue dans le bon sens”
(LA VIE DES QUARTIERS, L'AVIS DES HABITANTS, voir annexes, BVA)

Si les chiffres sont encourageants, l'échantillon reste discutable: 2000 personnes dont 500 en dehors des QPV mais dans une ville comportant un programme PNRU ou NPNRU, pour un sondage compris entre le 15 et le 31 mai 2017, contre plus de 3 millions d'habitants touchés par le PNRU et NPNRU sur plusieurs années. Fini en 2021, le PNRU indique une première étape de la politique de l'ANRU poursuivi par le NPNRU jusqu'à l'horizon 2030. Bien que les retours des habitants puissent sembler positifs, la complexité de chaque QPV rend la démarche difficilement généralisable.

La complexité des montages des programmes de l'ANRU sont également à améliorer. Le rapport de la Cour des Comptes (CDC) réalise un rapport à la suite de l'examen de l'ANRU et de la mise en œuvre des programmes de renouvellement urbain PNRU et NPNRU, de 2014 jusqu'en avril 2020. Dans sa synthèse, la CDC indique que l'EPIC doit encore suivre plusieurs recommandations formulées par la Cour en 2014, en 2020, seule la moitié a été suivie. La situation de l'ANRU, à risque en 2014, a été redressée, le rôle de l'Etat est à consolider dans un cadre institutionnel et comptable, la transition du PNRU au NPNRU est délicate et joue une “surchauffe” de l'ANRU... Ceci se crée en parallèle d'une montée en force du NPNRU et de la nécessité de l'ANRU de répondre aux défis présentés. **La CDC appuie également sur le manque d'informations transmises sur les résultats du PNRU et NPNRU, avec un manque de réalisations concrètes et des données datées qui demandent un affinage des retours.** ³On peut alors se demander si le programme QDD tend à répondre aux prérogatives de la CDC dans sa réalisation.

¹ Voir annexes pour les schémas récapitulatifs du PNRU et du NPNRU.

² BVA. LA VIE DES QUARTIERS, L'AVIS DES HABITANTS: Un sondage réalisé par BVA* pour l'ANRU. 2017. [voir annexes].

³ COURS DES COMPTES. L'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) et la mise en œuvre des programmes de renouvellement urbain (PNRU et NPNRU): Examen à compter de 2014, Synthèse. Avril 2020. p.7- p.11.

Malgré les initiatives prises pour équilibrer les inégalités, les QPV interrogent. En 2021, le taux de pauvreté est de 44.3% contre 14,9% à échelle nationale. En 2024, le taux de chômage est de 27,5% contre 12,3% à l'échelle nationale, la part de population sans diplôme est de 43.7% contre 20.7% à échelle nationale, la part de familles monoparentales de 32.8% contre 16.3% à échelle nationale.¹

Si des actions sont mises en œuvre depuis le début des politiques de la Ville sur ces quartiers aux populations fragiles et vulnérables, **les dispositifs ne suffisent pas.** En 2018, *“la majorité des quartiers identifiés pour leurs difficultés urbaines et sociales à la fin des années 70 bénéficient toujours de la politique de la Ville quarante ans plus tard”*.²

Dans ce contexte, comment répondre aux problématiques préexistantes de populations vulnérables et ségrégationnées, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux, nouvelles préoccupations de ce siècle?

En 2023, 20 ans après le PNRU et près de 9 ans après le NPNRU, le programme des Quartiers de Demain est initié. S’inscrivant dans la croisée des initiatives de l’ANRU et la prise en compte des enjeux environnementaux, comment le programme a-t-il vu le jour?

1 ANCT. Quartiers prioritaires. [en ligne]. Données: FILOSOFI 2021, Recensement de la population.

2 MORVAN Serge, CGET. Le devenir des quartiers Habitat Vie Sociale (HVS). Diversité des trajectoires de 1977 à nos jours [en ligne]. 10.2018

1.2. Le programme Quartiers de Demain, un nouveau regard sur les Quartiers Prioritaires de la ville

Une consultation internationale

“Nous allons lancer une nouvelle génération de renouvellement urbain: nous allons, en plus de la programmation ANRU, créer une nouvelle innovation[...]. Je veux qu’on lance un concours des 10 Quartiers 2030 [...] en associant la population, pour que, par des gestes architecturaux, du beau soit fait dans nos quartiers.”¹

- Emmanuel Macron, Président de la République, 26-27 juin 2023

Lors des 26 et 27 juin 2023, Emmanuel Macron donne le ton pour **une nouvelle ère de renouvellement urbain en parallèle de la programmation ANRU**, créer une nouvelle innovation et faire du beau. Il annonce ainsi à Marseille, sa “ville de cœur” le lancement d’une consultation internationale, la réalisation de dix projets démonstrateurs de la transition écologique et solidaire dans les QPV.

Quartiers de Demain est un dispositif de grande ampleur. **Fruit d’un dialogue interministériel**, il est porté par le ministère de la Culture, le ministère de l’Aménagement du territoire et de la Décentralisation, le ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche, le ministère chargé du Logement et le ministère chargé de la Ville.

Il est conduit par le groupement d’intérêt public Europe des projets architecturaux et urbains (GIP EPAU), en partenariat avec l’ANCT, l’ANRU, la Cité

de l’architecture et du patrimoine, la Banque des territoires et le Conseil national de l’ordre des architectes.

Pour comprendre plus précisément les intentions du programme, il faut poser ses **trois objectifs principaux**: la réalisation de projets démonstrateurs de la transition socio-écologique, le renouvellement de modes de faire par l’expérimentation et la participation citoyenne, la valorisation de l’héritage des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville.

De cette manière, QDD devrait permettre l’émergence et l’accélération de projets à fortes ambitions pour atteindre cinq **enjeux**.

Tout d’abord, les participants doivent s’interroger sur la qualité architecturale, urbaine et paysagère. Ils doivent également prendre en considération l’impératif de la sobriété écologique et d’adaptation au changement climatique. Ensuite, un autre enjeu est le besoin de nature, un enjeu qui est non sans rappeler le besoin de nature de la loi LOV pour apporter plus de cohésion. Celui-ci s’accompagne du besoin de culture et d’aménités pour offrir un meilleur cadre de vie. Enfin, les projets doivent contribuer à la réflexion sur l’esthétique et le beau dans le cadre d’un nouvel art de bâtir les villes et les paysages de demain.

Dans la présentation du programme, **la notion d’expérimentation est appuyée**. Cet élément indissociable de QDD est au **cœur de la démarche**. La Maîtrise d’Ouvrage veut en effet un traitement particulier sur l’innovation constructive et les programmes des projets, une nouvelle vision de l’implication des habitants ou encore le renforcement des continuités écologiques. Un regard poussé est également attendu quant à l’urbanisme de demain, il est demandé une

¹ GIP EPAU. Consultation Internationale Quartiers De Demain. Dossier de Presse. 4 mars 2025.

programmation et une conception de projets décarbonés et durables qui reposent sur des choix de conception de construction pérenne sur les cinquante prochaines années. Le dernier point d'expérimentation attendu repose sur la programmation et la conception de projets intégrant l'action culturelle dans le temps d'un chantier, tout en liant art et architecture.

Les projets se tiennent sur une topologie ciblée de site. Le site retenu doit être un QPV. Il doit s'inscrire dans un périmètre stratégique à échelle urbaine et territoriale. Il doit permettre la réalisation d'une construction ou d'une réhabilitation à l'échelle d'un bâtiment, d'une parcelle ou l'aménagement d'un espace public. Le site retenu doit également permettre de passer rapidement à l'opérationnel. Finalement, le site doit se présenter comme un représentant de la diversité des QPV à la fois dans les formes urbaines et contextes territoriaux. **Le 3 mai 2024, l'instruction faite aux préfets de Région a initié l'appel à candidature de sites pour participer au programme QDD.¹**

Portés par les collectivités territoriales et les acteurs publics, les sites qui soutiendront les projets du programme ont été annoncés durant l'été 2024 à la suite d'un recensement par les préfets de région.

Ainsi, à l'aube du programme, dix sites sont retenus sur l'Hexagone:

- Le quartier du Petit Séminaire, Marseille;
- La résidence Ardenne, Sedan;
- Le centre-ville de Lodève;
- Le quartier Europe-Schweitzer, Colmar;
- Le quartier de la Ponsonne, Manosque;
- Le quartier de Saige, Pessac;
- Le quartier des Tarterêts, Corbeil-Essonnes;
- Le quartier Grâce de Dieu, Caen;
- Le quartier des Sablons, Le Mans;
- Le quartier des Templiers, Coulommiers.

Une fois les sites retenus, la procédure de concours peut démarrer. Un premier temps permet de sélectionner trois équipes qui concourent sur un site commun. Un second temps formalise les projets proposés et sélectionne une équipe lauréate par site retenu. C'est cette équipe qui se chargera de la conception du projet sur site. Le processus est cependant complexe.

1 CORBEIL-ESSONNES. EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CORBEIL-ESSONNES DU 11 décembre 2024. Point n°3.3. Annexes guide à destination des Maîtres d'Ouvrages. 13.12.2024.

Un processus complexe

“La plupart de nos quartiers sont le produit d’une époque désormais révolue: les années 60. Or, les défis d’il y a 60 ans ne sont plus ceux d’aujourd’hui. Face à l’urgence climatique et à la nécessité de la transition écologique et sociale, il est temps de repenser en profondeur notre façon de concevoir l’espace public.”

- Rachida Dati, ministre de la culture, discours d’intervention sur le programme “Quartiers de Demain”, 4 mars 2025¹

Par ces mots, la ministre de la Culture souligne l’ampleur de la consultation en démontrant également **la complexité du projet: repenser en profondeur notre façon de concevoir, et donc le processus qui en découle.**

Le lancement de la consultation internationale signe celui du dialogue compétitif, un format qui sort des codes du concours classique. Le dialogue compétitif est *“une procédure dans laquelle le maître d’ouvrage (ici l’Etat) conduit un dialogue avec les candidats admis à y participer.”*². Le dialogue compétitif est indiqué comme plébiscité dans le cadre de conception, notamment pour la favorisation d’échanges entre la Maîtrise d’Ouvrage (MO) et les concepteurs.

“Cette procédure permet une émulation des concepteurs, une interaction entre la maîtrise d’ouvrage urbaine et les équipes candidates, qu’il s’agisse de se confronter à la programmation, aux modalités de travail collaboratif et, in fine, à toutes les composantes du contrat.”

(Le dialogue compétitif, <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/dialogue-competitif>, CEREMA)

En parallèle du dialogue compétitif, le lancement de la consultation internationale permet celle

d’événements nationaux et locaux rattachés au programme QDD.

Le lancement est poursuivi par la visite des sites et la réception en décembre 2024 des candidatures des équipes de concepteurs. Pour participer et au vu de l’ampleur et de la complexité des sites et des attentes, chaque équipe se doit d’être pluridisciplinaire. C’est à dire qu’elle doit à la fois être composée de concepteurs (architectes, urbanistes, paysagistes, etc.), d’experts adaptés aux demandes du sites et volontés du projet (sociologues, hydrologues, etc.), et d’ingénierie spécialisée (bureau d’études Structure, Environnement, VRD, etc.).

En janvier 2025, la commission de réception des équipes choisit localement trois équipes pour chaque site. Elle est composée des collectivités, de l’État, des personnes qualifiées et des habitants. Chaque équipe peut alors entamer un diagnostic du site pour lequel elle est retenue.³

En février 2025, la rencontre nationale du programme Quartiers de Demain annonce les trente équipes sélectionnées et le lancement national avec des experts internationaux. C’est également un temps qui permet la mise en place des résidences un mois plus tard, une immersion des équipes dans les sites afin de mieux en comprendre leurs enjeux.

En avril 2025, après avoir visité son site respectif, **chaque équipe est soumise à la commission de dialogue compétitif à l’issue d’un premier temps du dialogue compétitif.** Ce moment permet le **partage du diagnostic** réalisé par chaque équipe sur son site, construit en collaboration avec les habitants notamment lors des résidences. Il marque également **le lancement de la deuxième phase de**

¹ GIP EPAU. Dossier de Presse: Consultation Internationale Quartiers de Demain. 04.03.2025.

² CEREMA. Le dialogue compétitif. [en ligne]. 12 mars 2023.

³ LANE S., NAMIAS O., BIALESTOWSKI A.. Dossier: 10 quartiers en réflexion. AMC. Avril, 2025, n°331, p.62

dialogue: la mise en place des scenarii.

Les commissions des dialogues sont plurielles et construites à échelle locale. Dans le cadre du site à Corbeil-Essonnes, la commission est composée de sept représentants de la MO, de personnes désignées par la MO et de cinq représentants de l'État. Elle comporte aussi six personnalités qualifiées comprenant des représentants de la maîtrise d'œuvre désignés par le maire de la commune et définis avec l'appui du GIP EPAU ainsi qu'un membre du GIP EPAU. Enfin, deux habitants usagers ou utilisateurs issus d'une instance de jury citoyen sont également présents.

S'ensuivent localement dix manufactures des Quartiers. Ces manufactures permettent la réalisation d'un travail collectif à dessein de la conception et de la programmation avec les habitants.

Ces travaux sont par la suite mutualisés lors de **la Grande Manufacture des Quartiers les 5 et 6 juin 2025**. Ce moment permet alors des échanges entre concepteurs, experts et habitants sur la transformation des QPV au travers de la transition socio-écologique. Lors de cet événement, près de 200 jurés citoyens sont accueillis à la Cité de l'Architecture à Paris.

Cette approche jugée ayant une **“très grande originalité”** par Philippe Mazenc, directeur général de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, et président du GIP EPAU est une réponse selon lui d'une nécessité d'avoir une approche globale pour traiter les territoires. La grande manufacture met également l'accent sur l'importance de la place des citoyens dans la construction des projets.

Juliette Méadel, ministre déléguée auprès du

ministre de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation, nomme à cette occasion la procédure comme **“un engagement civique”**, et les QPV comme **“un défi commun de la Nation”**. Ce temps d'échange semble par ailleurs salué par les participants. Lors d'une table ronde, chaque juré citoyen des sites est invité à partager ce qui a été réalisé au cours des manufactures locales, et tous soulignent l'intérêt du projet avec la possibilité des habitants d'y participer.¹

Enfin, **la manufacture s'organise en 8 ateliers de travail autour d'une thématique**: le logement, le travail, le commerce, l'école, l'équipement culturel, l'équipement sportif, la rue, et le parc et l'espace vert. Ces ateliers permettent de confronter les problématiques des différents sites, mais également de mettre en tension les concepteurs et experts face aux citoyens.

Par la suite, **une deuxième commission de dialogue se tient en juin 2025**. Elle permet à chaque équipe d'exposer les différents scenarii développés au cours des trois derniers mois. Elle lance la troisième et **dernière phase du dialogue compétitif: l'esquisse du projet final**.

A compter de ce moment, les choses s'accélèrent. Les équipes finalisent le projet avant la commission de dialogue en septembre 2025. Ce temps marque le choix des équipes lauréates pour chaque site.

Il faudra attendre octobre 2025 pour que la Commission d'Appel d'offres, en charge du choix du titulaire du marché public, formalise la procédure. Enfin, **en novembre 2025, les équipes lauréates sont annoncées** au grand public et **une exposition nationale prend place. Celle-ci permet l'exposition des projets lauréats de la consultation à compter du 2 décembre 2025**.

¹ QUARTIERS DE DEMAIN. La Manufacture nationale Quartiers de demain du 05 et 06 juin 2025. [en ligne]. 01.07.2025.

Cependant, **si cette période marque définitivement la fin du dialogue compétitif, elle ne souligne que le début d'une procédure bien plus longue.** En effet, s'ensuivront l'incubation du projet, la réalisation des projets pour l'horizon 2034 et la capitalisation de nombreux savoirs accumulés. Mais avant de rentrer plus en détail sur l'imbrication du programme et ses aspirations à plus grande échelle, il semble important de comprendre comment ce programme peut voir le jour.

Un pilotage et financement de grande ampleur

Groupement d'intérêt public à vocation interministérielle, le **GIP EPAU**, ou Europe des projets architecturaux et urbains, se présente comme porteur des programmes nationaux de recherche-action ainsi que de l'expérimentation autour d'actions territoriales, urbaines et architecturales. Le groupement traite également des actions de valorisation et d'animation des réseaux professionnels de la ville et du cadre bâti¹.

Cet opérateur favorise la conduite d'actions entre les ministères en charge de l'architecture, de l'urbanisme, du logement, des collectivités territoriales et de l'écologie. Il est un appui pour le développement de stratégies ainsi que de plans conduits par l'État.

Le GIP EPAU agit en complémentarité avec d'autres démarches d'appui des ministères comme l'Atelier des Territoires, Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain. Selon l'EPAU, le groupement travaille au bénéfice des élus et des acteurs territoriaux en créant un lien entre l'Etat et les initiatives territoriales. **Il permet ainsi de nourrir**

les politiques publiques grâce à l'expérience des collectivités territoriales, offrant une meilleure connaissance des enjeux de chaque territoire et mieux appréhender les stratégies locales. De plus, le GIP EPAU offre des outils plus adaptés pour les acteurs territoriaux afin de développer des solutions adaptées en fonction du contexte.

De cette façon, le GIP EPAU allie réflexion et expérimentation permettant de produire la connaissance scientifique nécessaire pour un socle de bien commun tout en accompagnant l'émergence de projets démonstrateurs comme le programme Quartiers de Demain.

Le programme Quartiers de Demain ne repose en effet pas seulement sur une consultation. Il vise à faire émerger, incubé, accélérer des projets d'ampleur pour répondre à des enjeux socio-écologiques. **On peut ainsi le résumer: consultation, incubation, capitalisation.**

La démarche s'appuie donc sur trois piliers: un premier autour de la conduite d'une consultation internationale sur dix QPV, un deuxième concerne la mise en place d'un accompagnement spécifique afin d'accélérer la réalisation des projets lauréats, un troisième pilier repose sur la capitalisation des dix projets lauréats et de leur diffusion auprès de la profession et du grand public pour assurer la répliquabilité.

¹ GIP EPAU. Page d'accueil. [en ligne].

Si la conduite du programme est assurée par le GIP EPAU, le groupement est accompagné par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN), ainsi que de la Direction Générale des Patrimoines et de l'Architecture (DGPA). Entre 2024 et 2026, le budget alloué pour le programme s'élève à **17 500 000€¹**:

- 2 000 000€ de la part de la DGALN;
- 5 500 000€ de la part de la DGPA;
- 10 000 000€ dans le cadre du "Fonds Vert" sous contrôle de la DGALN.

Dans ce budget, **4 500 000€** serviront à dédommager les trente équipes participantes du dialogue, et **10 000 000€** soutiendront la conception et l'ingénierie auprès des futurs lauréats dans le cadre du "**Fonds Vert**".

À échelle communale, pour Corbeil-Essonnes par exemple, les subventions accordées par le GIP EPAU à la Maîtrise d'Ouvrage sont de **457 200€²**. Un premier versement de 135 000€ à la fin de la phase de diagnostic (30%), un deuxième versement de 119 700€ à la fin des phases de scénarii (25%), le solde de 202 500€ à l'achèvement de la phase projet (45%). Ces subventions permettent de dédommager les intervenants lors du dialogue.

Cependant le GIP EPAU n'est pas le seul à participer au budget. S'il est difficile de trouver la moindre enveloppe allouée pour le programme, il est à noter que la Banque des Territoires est partenaire et financeur.

La Banque des Territoires, créée en 2018 par la Caisse des Dépôts, est acteur public au service du développement des territoires. Elle a pour mission de soutenir les collectivités locales, les entreprises publiques et les acteurs privés engagés dans un projet d'intérêt général.

La Banque des Territoires est un acteur **en faveur des QPV de longue date**. Depuis 2004, ce sont 30 Md€ qui ont été injectés, dont 3 Md€ pour l'année 2024³. Pour la période 2025-2027, ce sont 350 M€ qui sont mobilisés en fond propre. Dans cette enveloppe, **2M€ sont destinés pour le financement de la consultation internationale QDD** afin "d'accélérer la transformation écologique des quartiers"⁴.

Pour le reste, difficile d'en savoir plus. Il faut admettre que le programme étant très récent, et la phase de consultation étant toujours en cours, les informations indiquant l'enveloppe globale du programme pourront être communiquées plus tard quand les attentes seront précisées. Des partenaires comme l'ANCT et l'ANRU tiennent peut-être un rôle de financeurs dans ce projet, mais aucune source n'a été trouvée pour l'attester.

Si les résultats de la consultation concordent avec les attentes, devra-t-on s'attendre à un budget similaire à celui du PNRU et NPNRU de près de 12Md€ chacun? Le programme QDD aspire-t-il à une poursuite de la Politique de la Ville en cours ou à un nouveau tournant?

1 GIP EPAU. Plan d'orientation 2024-2026. [en ligne]. p.17

2 CORBEIL-ESSONNES. EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CORBEIL-ESSONNES DU 11 décembre 2024. Point n°3.3. Annexes guide à destination des Maîtres d'Ouvrages. 13.12.2024.

3 CAISSE DES DÉPÔTS GROUPE. 350 M€ pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville. [en ligne]. 09.05.2025.

4 BANQUES DES TERRITOIRES. Communiqué de presse. Politique de la ville : l'Etat et la Caisse des dépôts renforcent leur engagement en faveur du développement et de la transformation écologique des quartiers politique de la ville Nanterre. [en ligne]. 09.05.2025.

1.3. Comprendre le maillage d'une gouvernance complexe

Une logique horizontale au sein d'une gouvernance verticale

“Il était important d’avoir une forte mobilisation des acteurs locaux pour ne pas se retrouver avec des projets choisis d’en haut, sans connaître les réalités locales. Ainsi, les préfets de région ont été mandatés pour recenser les sites potentiels avec une mobilisation des services de l’Etat - DRAC, DDT. .. - et des élus. A partir de ce premier tamisage, des candidatures des villes et des repérages réalisés par les services, nous avons procédé à la sélection.” - Hélène Fernandez, directrice de l’architecture¹

C’est ainsi que se félicite Hélène Fernandez, directrice de l’architecture, de cette logique de bottom up mise en place pour la consultation de Quartiers de Demain.

Concernant les modalités de gouvernance, deux approches principales subsistent: **le top down et le bottom up**.

Le top down, ou approche descendante ou verticale, est le reflet d’une conception classique du pouvoir. Les ordres émanent de manière hiérarchique, du haut vers le bas, afin d’être appliqués à chaque échelle par une autorité subalterne. Par exemple, l’État centralisé jacobin français applique une gouvernance top down².

Cependant, **cette forme de gouvernance centralisée est critiquée**, notamment à compter des années 80 où la France s’inscrit dans une volonté profonde de décentralisation. Les politiques de décentralisation sont mises en place à compter des années

1982-1983, une logique de **bottom up** se développe.

Cette conception ascendante, ou horizontale, se présente comme une solution à la gouvernance descendante. Les idées émanent de la base vers les autres entités, avec le sommet jouant le rôle de lien entre chaque partie. Ce mode encourage les approches collaboratives et participatives, ainsi que les modèles fédéraux et décentralisés, permettant une autonomie progressive de la base.

Si cette approche permet de répondre à des problématiques des modes de gouvernance classique, **elle présente également ses limites**. La décentralisation et la déconcentration des services de l’Etat ont accéléré dans une logique néolibérale le retrait de la puissance publique et des financements qui l’accompagnent. C’est sur ce point que la gouvernance du programme QDD devient intéressante.

En effet, comment peut-on véritablement considérer le programme QDD?

Dans un premier temps, nous pouvons considérer une gouvernance classique. L’État, au travers du gouvernement, établit une consultation internationale à l’issue d’un dialogue interministériel avec le ministère de la Culture, le ministère de l’Aménagement du territoire et de la Décentralisation, le ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, du la Mer et de la Pêche, le ministère chargé du Logement et le ministère chargé de la Ville.

¹ LANE S., NAMIAS O., BIALESTOWSKI A.. Dossier: 10 quartiers en réflexion. AMC. Avril, 2025, n°331, p.62

² GÉOCONFLUENCES. Glossaire: Top down et bottom up. [en ligne]. 10.2020.

Porté par eux, **le programme est ensuite conduit par l'EPI EPAU**, en partenariat avec l'ANCT, l'ANRU, la Cité de l'architecture et du patrimoine, la Banque des territoires et le Conseil national de l'ordre des architectes, établissements publics nationaux. Un autre partenaire se trouve être la Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques (MIQCP).

Ensuite, pendant un temps, **la logique s'inverse**. Lors de la consultation, les deux phases appliquent une logique bottom up. Une première phase, indiquée par Hélène Fernandez ci-avant, souligne la méthodologie de sélection des sites faite localement.

“Les maires ont candidaté à cette consultation qui mêle de façon inédite architecture et urbanisme. Les villes retenues auront accès à des équipes de concepteurs qui restent habituellement hors de leur portée, ces dernières étant correctement rémunérées pour le faire.” (Shahinda Lane, Dossier: 10 quartiers en réflexion, AMC)

La phase de dialogue compétitif souligne également une approche horizontale. Les Maîtrises d'Ouvrage publiques sont locales à échelle communale ou intercommunale, les commissions de sélection et de dialogues sont représentatives d'un panel large d'acteurs du programme, en passant d'un représentant étatique à un citoyen habitant de quartier du programme.

“Dix sites ont été retenus parmi la quarantaine présentée par les préfets de région. (...) Trente équipes, soit trois par site, ont été sélectionnées localement par une commission comprenant les collectivités, l'Etat, des personnalités qualifiées et les habitants.” - Jean Baptiste Marie, directeur général du GIP EPAU, opérateur chargé du programme quartiers de demain¹

Jean Baptiste Marie, directeur général du GIP EPAU, opérateur chargé du programme Quartiers De Demain, indique que les programmations ont été co-construites par les collectivités et les représentants de l'Etat. Le GIP EPAU intervient quant à lui comme intermédiaire.

“Le GIP intervient comme un intermédiaire de l'Etat, qui se place dans une position d'accompagnateur apprenant. Il finance le dialogue et le volet conceptuel des projets et, du point de vue méthodologique, il met en place les outils dérogatoires et de participation facilitant la mise en œuvre.”

- Jean-Baptiste Marie²

À l'issue du dialogue, les expériences sur les dix sites sont amenées à être capitalisées:

“Quartiers de Demain constitue une nouvelle forme de production de connaissances. Mon rôle est d'identifier les freins rencontrés sur un nombre restreint de projets, pour fluidifier les procédures et adapter les stratégies. La capitalisation des expérimentations et leur valorisation est dans notre culture.” - Jean-Baptiste

Marie³

La logique d'échange ne s'arrête pas là. D'après lui, suite à la consultation, l'objectif est de continuer les discussions et de suivre le développement des projets pendant deux ans afin de préparer le passage de l'étude de cas au cas d'école.

1 LANE S., NAMIAS O., BIALESTOWSKI A.. Dossier: 10 quartiers en réflexion. AMC. Avril, 2025, n°331, p.69

2 LANE S., NAMIAS O., BIALESTOWSKI A.. Dossier: 10 quartiers en réflexion. AMC. Avril, 2025, n°331, p.69

3 LANE S., NAMIAS O., BIALESTOWSKI A.. Dossier: 10 quartiers en réflexion. AMC. Avril, 2025, n°331, p.69

L'idée générale pourrait donc se résumer ainsi: le Gouvernement souhaite apporter une nouvelle réponse aux problématiques des QPV et apporte les outils, financements et cadrages aux collectivités locales pour les accompagner dans cette démarche, notamment au travers du GIP EPAU. Par la suite, l'expérimentation se fait localement, sous la conduite du GIP EPAU. À l'issue de la démarche, le GIP EPAU fait remonter les connaissances acquises auprès du gouvernement. Avec ces nouvelles connaissances, le Gouvernement sera alors en meilleure capacité de proposer un dispositif adapté à plus grande échelle.

En observant ainsi le programme QDD, il devient facile de se demander si la démarche intègre une directive de plus grande ampleur.

Des Quartiers de Demain aux Quartiers 2030

Le programme "Quartiers de Demain" est l'une des mesures du Plan "Quartiers 2030" qui a été annoncé par le Président de la République et présenté le 27 octobre 2023 lors du Comité interministériel des villes (CIV)¹.

Le CIV est chargé de coordonner les politiques publiques en faveur des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et de la lutte contre les inégalités territoriales. Plus tôt, il avait déjà initié en 1991 la réalisation des Grands Projets Urbains (GPU).

En octobre 2023, il a été tenu sous l'autorité de la Première ministre Elisabeth Borne. Christophe Béchu, ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires et Sabrina Agresti-Roubache, secrétaire d'État chargée de la

Citoyenneté de la Ville l'ont assistée.

Indiqué comme une nouvelle étape en faveur des QPV, **il reste dans le prolongement de la politique de la Ville depuis 2017**. Le CIV donne également l'occasion de mener un bilan de six années d'actions dans les QPV. Ainsi sont cités le renforcement du NPNRU, dont le financement a été augmenté de 5Md€ à 12Md€², le doublement des maisons de santé ou encore l'implantation de 450 "*France Services*", permettant un accès à divers services publics³.

En plus de l'émancipation des QPV, d'autres mesures ont été menées. On peut noter notamment les "*Quartiers résilients*" pour la transition écologique, visant à renforcer la résilience des quartiers en cours de rénovation urbaine qui aborde des sujets comme la réduction d'îlots de chaleurs urbains (ICU), la gestion de ressource en eau, la réduction de dépendance aux énergies fossiles, le développement de l'économie circulaire...

Concernant le plein emploi, on peut compter sur le déploiement du programme "*Entrepreneuriat Quartiers 2030*" porté par Bpifrance et le soutien de la Caisse des Dépôts. Concernant les services publics, les cités éducatives font leur apparition, visant à intensifier les prises en charges éducatives des jeunes de leur naissance à leur insertion professionnelle.

Enfin, afin de renouveler la Politique de la Ville, de nouveaux contrats de ville 2024-2030 ont été élaborés. Ces contrats "*Engagement Quartiers 2030*", répartis sur une géographie prioritaire actualisée, s'inscrivent dans la précédente génération de contrats de villes 2015-2023. Ainsi trois contrats ont été élaborés en impliquant

¹ ECOLOGIE.GOUV.FR. Comité interministériel des villes 2023. [en ligne]. 31.10.2023.

² ÉLYSÉE. Programme Quartier de Demain. Discours d'Emmanuel Macron. [en ligne]. 04.03.2025.

³ INFO.GOUV.FR. Les principales mesures du Comité interministériel des villes. [en ligne]. 31.10.2023.

activement les habitants autour de vingt réunions de concertation citoyenne dans les QPV. La construction des contrats s'est faite en collaboration avec des acteurs à toute échelle, non sans rappeler la pluralité des acteurs des commissions de sélection et de dialogue au sein du dialogue compétitif.

La consultation Quartiers de Demain est quant à elle classée dans les mesures en faveur de la transition écologique. En 2023, la fraîcheur du programme rend plus délicate la compréhension de l'imbrication des QDD au sein du plan Quartiers 2030.

Pour avoir plus de précisions, le CIV qui s'est tenu le 6 juin 2025 sous l'autorité du premier ministre François Bayrou et de la présence de Juliette Méadel, ministre chargée de la Ville, permet d'analyser l'évolution du dispositif.¹

Entre **les refontes des QPV fin 2024** et les renouvellements de contrats d'engagements s'élevant à 333 signatures, le lancement du concours d'architectes QDD s'intègre parmi le tiers d'actions déjà réalisées depuis le CIV de 2023.

En 2025, le CIV incarne quant à lui une étape cruciale et stratégique de l'Etat envers les Quartiers Prioritaires de la Ville. Il permet également **la définition d'une nouvelle feuille de route de la Politique de la Ville pour le Gouvernement** et des cinq années à venir, une directive sous trois axes majeurs:

- Bâtir la grande alliance pour l'épanouissement et l'émancipation des enfants et des jeunes;

- Assurer une vie digne et en sécurité dans les quartiers;
- Investir dans la réussite économique pour toutes et tous dans les quartiers.

Quartiers de Demain s'intègre donc dans une nouvelle manière de concevoir les QPV, mais aussi dans un renouvellement de la Politique de la Ville à échelle nationale où le rôle de l'habitant devient de moins en moins passif dans la construction de celles-ci.

«Réhabiliter, adapter, améliorer le cadre de vie... ces dix quartiers pilotes doivent constituer des initiatives inspirantes et exemplaires pour penser la rénovation urbaine de demain, inclusive, durable et construite avec les habitants.» - Valérie Létard, ministre auprès du ministre de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation, chargée du Logement²

Néanmoins, les procédures de capitalisation de ces savoirs pour les réemployer à plus grande échelle restent cadrées:

«Le programme est une expérimentation visant à accélérer la transformation des quartiers de politique de la ville. Il permet de réinventer les manières de faire projet, et notamment les liens essentiels entre la programmation et la conception. Quartiers de Demain constitue une nouvelle forme de production de connaissances. Mon rôle est d'identifier les freins rencontrés sur un nombre restreint de projets, pour fluidifier les procédures et adapter les stratégies. La capitalisation des expérimentations et leur valorisation est dans notre culture.»

- Jean-Baptiste Marie³

¹ ECOLOGIE.GOUV.FR. Comité interministériel des villes 2025 : où en est-on ? [en ligne]. 10.06.2025.

² GIP EPAU. Consultation Internationale Quartiers De Demain. Dossier de Presse. 4 mars 2025. p.5.

³ LANE S., NAMIAS O., BIALESTOWSKI A.. Dossier: 10 quartiers en réflexion. AMC. Avril, 2025, n°331, p.69

Quartiers de Demain se présente donc comme un programme en développement constant qui demande, avant une maîtrise globale du dispositif, une compréhension locale des projets. S'il est difficile pour l'instant d'en comprendre tout son sens, notamment dû à l'évolution fréquente des documents et du discours qui le définissent, une chose est certaine, **le rôle des projets locaux est déterminant pour les politiques qui en découleront par la suite.**

Dans le cadre de mon stage de fin d'études de master 2 USPMO, j'ai pu intégrer l'entreprise ALTO STEP, bureau d'études spécialisé dans l'Urbanisme Durable, l'Ingénierie Environnementale et dans la Gestion Durable du Patrimoine. En tant que chargée d'études Environnement, j'ai accompagné Renaud Derrien, chef de projet, et Johana Defrance, chargée d'études, au sein du groupement dirigé par AMT, agence de projets urbains, paysagers, et territoriaux, dans le cadre du dialogue compétitif pour le projet sur le site du Petit Séminaire. ALTO STEP s'est inséré dans le projet dans un rôle d'expertise Environnement, VRD et Hydrologie. Ce sujet a été traité du mois d'avril 2025 jusqu'en septembre 2025 et fut l'un de mes fils conducteurs au cours de ce stage.

Afin de préserver la confidentialité du projet ainsi que les stratégies d'entreprise, le développement qui va suivre se base uniquement sur des documents officiels publics, ainsi que des documents annexes disponibles n'impactant ni la confidentialité du projet ni celles d'éléments de programme encore non divulgués.

Néanmoins, l'étude du cas du Petit Séminaire reste la plus pertinente pour mieux comprendre le programme: de par mes connaissances d'un sujet traité depuis près de six mois, de par les intentions du programme, et de par l'accompagnement professionnel que j'ai pu avoir pour l'étude de ce cas. Je remercie ALTO STEP de m'avoir accompagnée dans cette réflexion et m'avoir autorisée à traiter le sujet.

C'est donc dans ce contexte que le site du Petit Séminaire à Marseille est analysé.

2. Regard local, le cas du Petit Séminaire à Marseille

2.1. Diagnostic d'un quartier méditerranéen populaire

Un échantillon du nord-est marseillais

Le Petit Séminaire est un des quarante-et-un Quartiers Prioritaires de la Ville de Marseille.

Il se situe dans le nord-est de la ville, dans le 13^e arrondissement. Sa localisation n'est pas anodine, le 13^e arrondissement est un quartier en tension. En 2024, suite à la refonte des QPV par le Gouvernement, l'arrondissement compte 8 QPV en son sein: Balustres Cerisaie, Frais Vallon, La Marie, Le Clos La Rose, **Le Petit Séminaire**, Les Olives, Malpassé Corot, Saint Jérôme Les Tilleuls.

Situé entre le vallon de la Maurelle et la vallée du Jarret, à proximité de Frais Vallon, le site est identifiable par une topologie marquée liée à son inscription dans un talweg, des bâtiments aux allures des Grands Ensembles et des espaces verts nombreux. Le quartier propose **le potentiel d'une coulée verte en cœur de ville**. sur 8 hectares de surface à renouveler.¹

En fin de vallon, le quartier du Petit Séminaire est structuré autour de la rue de la Maurelle située sur le talweg. Il possède un tissu pavillonnaire qui l'entoure, cohabitant avec de grandes résidences de logements collectifs: la copropriété du Grand Verger, les résidences de logements sociaux « les Ruches », du bailleur HMP, ou « Les Sources », du bailleur Grand Delta Habitat.

Le site est localisé dans un territoire chargé d'histoire. En effet, **Marseille** s'est construite comme un carrefour migratoire majeur grâce à son port. Historiquement porte d'entrée, elle se montre

cosmopolite mais fragilisée par des tensions en son sein. Sa population actuelle s'est développée avec de grandes vagues migratoires majeures à compter du XIX^e siècle². De la fin du XIX^e au début XX^e, la ville connaît une première vague migratoire majoritairement italienne, réunissant dockers, ouvriers et pêcheurs.

Une deuxième vague arménienne a lieu à partir des années 20 pour échapper au génocide dont la population était victime. En parallèle, nombreux Corses, Espagnols, Grecs, Turcs... viennent de prendre un nouveau départ au cœur de la cité phocéenne. Les Espagnols fuient la guerre civile qui sévissait entre 1936 et 1939. Certains d'entre eux s'installent alors dans des bidonvilles.

À la fin de la Seconde Guerre mondiale, une vague migratoire d'Algériens, Marocains et Tunisiens marquent une troisième vague migratoire de la ville. Elle s'intensifie en 1962 avec l'indépendance de l'Algérie. Cette période s'inscrit durant les *"Trente Glorieuses"* et marque le besoin de l'État d'embaucher une nouvelle main-d'œuvre dans le bâtiment, les ports ou l'industrie. C'est également le début des flux migratoires comorien et subsaharien qui s'installent principalement dans le 3^e, 13^e et 14^e arrondissements.

Cette vague se transforme en quatrième grande vague entre les années 80 et 2000 avec l'intensification des arrivées comoriennes, maghrébines, d'Afrique de l'Ouest et des populations d'Europe de l'Est.³

Dans les années 2000, une dernière vague est observée comprenant des réfugiés du Moyen-Orient suite au Printemps arabe, d'Afghanistan notamment pour fuir le régime taliban,

¹ GIP EPAU. Consultation Internationale Quartiers De Demain. FICHE DE PRÉSENTATION DE SITE. Marseille, quartier du Petit Séminaire. Création d'une coulée verte dans un contexte complexe d'un point de vue topographique et hydraulique. 2025. (Voir documents graphiques en annexes)

² GASTAUT, Yves. Migrations in the Mediterranean: Mediterranean Migrations and Cities with Their Cultural Histories and Imaginaries: The Case of Marseille. Zapata-Barrero, R., Awad, I.. IMISCOE Research Series. Springer, Cham. 2024.

³ BLANCHY, Sophie. Les Comoriens de France: Les Comoriens, une immigration méconnue. Hommes et Migrations. Septembre-octobre 1998, n°1215, p.5-20.



Image 1: Photo aérienne, Petit Séminaire, Marseille, QDD, 2025.



Image 2: Ruches Nord, Petit Séminaire, Marseille, QDD, 2025.

et subsaharienne suite à la crise migratoire de 2015.^{1 2}

En 2024, sur les plus de 877 000 habitants de la ville, environ 140 000 sont immigrées. Par ces dynamiques, Marseille se présente comme une porte d'entrée, dont le besoin de logements, notamment sociaux, est accentué par rapport à la moyenne du territoire français. **Les QPV se présentent alors comme leur premier ancrage dans l'Hexagone.** Le Petit Séminaire en fait partie.

“C’est intéressant de travailler sur les QPV car il y a de forts enjeux sociaux. Beaucoup de migrants arrivent sur le site. Comment cela peut être vécu comme terre d’accueil? C’est le premier lieu vécu.” - Johana Defrance, chargée d’études, ALTO STEP³

Le Petit Séminaire est un quartier qui accueille 1306 habitants en 2020. Plusieurs chiffres permettent de mieux comprendre ceux qui y vivent:

- La part de famille monoparentale est de 51.1% contre 32.8% à échelle des QPV, 16.3% à échelle nationale;
- La part de ménages d’une personne est de 29.1%, dont 75% sont des femmes;
- Le taux de jeunes de 25 ans et moins est de 41.3%. L’indice de jeunesse est de 1.2: il grimpe à 2.5 chez les hommes, à 1.7 chez les étrangers;
- La moyenne des ménages est de 2.5 contre 2.2 pour la ville, 2.3 pour l’agglomération, 2.15 pour la France;
- La part des immigrés est de 18.4%, environ 2% de plus que l’agglomération.⁴

Les indicateurs sont plus élevés que la moyenne des QPV, la population est majoritairement jeune, avec un fort taux de foyers monoparentaux. Les femmes sont particulièrement touchées en représentant 75% des foyers monoparentaux, présentant également des risques de ménages isolés et donc plus vulnérables. Ces indices peuvent présupposer de possibles précarités, vérifiées ci-après en analysant les revenus et le taux d’emploi:

- Près de la moitié de la population vit sous le seuil de pauvreté de 60% du revenu médian, soit 47.0%. C’est plus que la moyenne au sein des QPV (44.3%), trois fois plus que la moyenne nationale (14,9%);
- Le taux de chômage est de 28.8%, contre 27.5% à échelle des QPV, et plus de deux fois qu’à l’échelle nationale (12,3%);
- Le taux d’actifs employés est de 56.9% contre 73,0% à échelle nationale;
- La part de population sans diplôme est de 52.7% contre 43.7% sur l’ensemble des QPV, 20.7% à échelle nationale.⁵

Le Petit Séminaire, c’est également plus de 35% des jeunes entre 16 et 25 ans qui ne sont pas scolarisés et qui ne travaillent pas. Lorsqu’on s’appuie sur l’étude genrée, le pourcentage grimpe à 48.9% chez les hommes, soit près d’un jeune sur deux.

1 BEAUCHEMIN, C., FLAHAUX M.L., SCHOU MAKER, B. Three sub-Saharan migration systems in times of policy restriction. *Comparative Migration Studies* 8. 2020. n°19.

2 BELABBAS, S., BIJAK, J., MODIRROUSTA-GALIAN, A., NURSE, S. From Conflict Zones to Europe: Syrian and Afghan Refugees’ Journeys, Stories, and Strategies. *Networks and Contested Identities in the Refugee Journey*. 2022, Vol 10, n°4.

3 BURGER Lucie. Entretien de DEFRANCE Johana et DERRIEN Renaud, *Quartiers de Demain et ses enjeux*. 07.08.2025. (voir annexes)

4 INSEE, 2021.

5 INSEE, 2021.

Enfin en observant les indicateurs sur le logement, on observe que les logements sont souvent inadaptés pour leurs occupants:

- 86% des ménages sont locataires;
- 98.2% des résidences sont principales;
- 100% des résidences principales de 2 pièces sont suroccupées;
- 66.5% des résidences principales ont été achevées entre 1946 et 1970.¹

Le Petit Séminaire se présente donc comme un enjeu de taille non seulement de par son site complexe, mais également de par la population qui le compose et qui fait vivre ce quartier. Il se conforme aux chiffres moyens trouvés en QPV, bien que plus élevés en moyenne. **Ces indicateurs ne sont en effet pas isolés, plutôt typiques des quartiers prioritaires français.**

Jacques Donzelot, sociologue spécialiste des questions urbaines et de la Politique de la Ville aborde ce sujet dans son ouvrage *“Quand la ville se défait”*. Il y présente **une analyse des causes qui ont conduit à la relégation des plus démunis au sein des cités**. Il souligne alors l'échec de la Politique de la Ville durant les “Trente Glorieuses” et la création des Grands Ensembles qui n’a pas réussi à transformer cette situation.²

La création de ces quartiers en périphérie urbaine a progressivement été actrice d’une ségrégation spatiale. Selon J. Donzelot, la ville se défait car elle perd alors la capacité de faire société et l’ignorance entre les différentes composantes sociales à s’ignorer ont conduit **des logiques de séparation entre trois temps: la relégation, la périurbanisation, la gentrification**. Concernant les minorités et les plus pauvres, ils subissent la relégation, étant en incapacité à obtenir un

logement dans le privé ou dans une meilleure partie de parc social comparativement à celui dans lequel ils sont. Cette stratégie est considérée comme voulue par les bailleurs, permettant ainsi d’isoler certains types de locataires dans des parcs sociaux plus reculés. En réponse à ce rejet, les jeunes de cités ont alors tendance à s’approprier le territoire, parfois de manière démesurée.

À compter des années 70, la péri-urbanisation s’enclenche. Les classes moyennes et intermédiaires quittent les Grands Ensembles pour rejoindre les communautés rurales avoisinantes et avoir accès à une propriété, à un voisinage moins contraint et un *“entre-soi protecteur”*.

Enfin, arrive la gentrification, causée par l’appropriation des classes privilégiées d’anciens quartiers qui cherchent les avantages de la centralité. Ces classes obtiennent alors les avantages de la centralité tout en s’assurant une *“sécurité”* de par les prix dissuasifs du secteur.

Construit dans les années 60, le Petit Séminaire deviendra marqueur de la ville défaite.

Le Petit Séminaire, dans les traces des Grands Ensembles

Le quartier s’est installé sur un ancien site agricole isolé de la ville. La cité du Petit Séminaire est construite entre 1958 et 1960 selon les plans de l’architecte George Candilis, qui construira par la suite en 1964 le Mirail à Toulouse, symbole architectural des *“Trente Glorieuses”*. Élève de Le Corbusier, le travail de Candilis suit la philosophie corbuséenne du quartier indépendant, contenant, logements, commerces et bureaux, la promesse du confort moderne.³

1 INSEE, 2021.

2 FRAISSE Stéphanie. Jacques Donzelot, *Quand la ville se défait. Quelle politique face à la crise des banlieues? Les comptes rendus*, 11 juillet 2008.

3 PALAIS DE LA PORTE DORÉE. *La cité du Mirail à Toulouse. [En ligne]*. 2022.

Le Petit Séminaire est lui créé afin de résorber une partie des bidonvilles à Marseille. 4 immeubles contenant au total 240 logements sont construits rapidement le long de la Maurelle à bas coût.¹

Si les premières initiatives tendent à mailler le quartier avec la ville, le réseau n'est pas terminé. La ligne de tramway qui devait exister est supprimée en 1964, la ligne de bus qui devait la remplacer est créée dans les années 80.

À compter des années 1976 à 1986, **le Centre d'Études, de Recherches et de Formation Institutionnelle du Sud-Est (CERFISE) étudie le Petit Séminaire afin d'expérimenter une réhabilitation urbaine.** L'équipe est composée d'architectes, de photographes, et de sociologues, dont Michel Anselme, un des pionniers de la politique de la Ville en France. Ils répondent à une demande du maire de Marseille et de l'Office public HLM. Cette cité était à l'époque crainte par les travailleurs sociaux et la police, elle nécessitait une intervention pour venir en aide aux habitants.

À cette occasion, **ils inventent les "permanences de parole"**, prémices des participations citoyennes, afin de permettre aux habitants d'être écoutés, de leur donner des droits de revendication, de construire des accords entre les voisins, de renouer le lien entre les locataires et les institutions. Ainsi, une réponse était apportée face à la violence, l'abandon, le non-dit, l'exclusion urbaine. Les permanences de paroles sont la base de l'expérience fondatrice dans la cité.

Cette expérience ouvrira une multitude d'autres, dans les quartiers nord de Marseille et ailleurs. D'une durée exceptionnellement longue, cette intervention restera innovatrice dans sa démarche et son rapport à l'habitant:

"L'ambition que finalement nous avons eue pour cette opération, quel qu'en ait été le résultat, est à la hauteur de ce qui nous paraissait possible de faire dans cette cité, c'est-à-dire beaucoup: requalifier l'espace du logement, transformer l'image de la cité et celle qu'avaient d'eux-mêmes les habitants, les réintégrer dans la communauté urbaine, dynamiser la cohabitation... Mots d'aujourd'hui, mais désirs d'alors. Militants, peut-être, mais moins d'une cause que d'une position, celle de tiers entre logeurs et logés."

- Michel Anselme²

"Les gens ont défini ce qu'ils voulaient. Il y avait une grande agora, où l'on pouvait se réunir, des familles de toutes nationalités, de toutes les confessions, avec une grande communauté gitane. Tous les 24 juin, il y avait le plus grand feu de la Saint-Jean de Marseille. C'était la vie de bohème."

- Guy Lucchesi, habitant du quartier Le Petit Séminaire, membre du jury citoyen³

Malheureusement suite à ce projet, **les bâtiments et espaces verts se dégradent à partir des années 1990** malgré une intervention lourde de la part du CERFISE et des architectes A.Jolivet et J.Boutron. Le projet est critiqué, jugé comme tendant à faire disparaître les traces de l'architecture d'origine avec des décors peints postmodernes. Michel Anselme qualifie cela de *"monumental et surchargé"*.⁴

Selon J. Donzelot, cette période marque **le glissement des méthodes d'actions sur les lieux plutôt que sur les gens.** On tend alors à traiter le sujet des QPV par la démolition et la reconstruction. Les *"politiques de développement social urbain"* donnaient du pouvoir aux habitants pour agir sur leur environnement et mieux y vivre. Les politiques des années 90 se construisent quant à elles sur une *"stratégie de discrimination positive territoriale"* qui rompt avec les programmes de soutien à la vie

1 GIP EPAU. Consultation Internationale Quartiers De Demain. FICHE DE PRÉSENTATION DE SITE. Marseille, quartier du Petit Séminaire. Création d'une coulée verte dans un contexte complexe d'un point de vue topographique et hydraulique. 2025.

2 ANSELME Michel. La cité du Petit Séminaire, chronique raisonnée d'une réhabilitation singulière, extrait, 1986. [En ligne]. VACARME 89: Habiter Marseille. 16.02.2020.

3 DELABROY Caroline. Reportage: À Marseille, le Petit Séminaire va passer au vert. [En ligne]. LIBÉRATION. 20.12.2024.

4 CULTURE.GOUV.FR. Ensembles & Résidences à Marseille 1955-1975. Notices monographiques 1308 – Le Petit Séminaire. (voir annexes).

associative et avec l'idée d'une richesse propre de quartier qui demande à être développée.

Les zones sont considérées comme ayant un déficit de qualité de services et le manque d'emplois qu'il faut compenser avec plus de moyens. Si la philosophie de réhabilitation reste dans les politiques, **on trouve de plus en plus de rénovations urbaines qui changent la physionomie urbaine. La mixité sociale apparaît alors comme une solution au service de la cohésion sociale et de la lutte contre la ségrégation** en attirant à nouveau les classes moyennes ou en les maintenant sur place. Cette idée se répand dans les politiques de la ville mais est critiquée par certains, accusant de maintenir à faible coût, les populations immigrées en dehors de la ville. J. Donzelot indique une pratique similaire à celle des États-Uniens qu'on appelle *"dorer le ghetto"*.

Les orientations de ces politiques sont imposées par l'État entre les années 80 et 90 qui adopte alors une logique plus contractuelle avec les acteurs comprenant collectivités locales, offices HLM, etc. que J. Donzelot nomme alors d'action à distance.

À compter des années 2000, de nouvelles politiques promettent une facilitation de la mobilité qui élèvent la capacité de pouvoir des habitants et unifient la ville. Cette action d'empowerment garantissant la mobilité intra-communale devait permettre une réelle mixité sociale. D'autres leviers pour diminuer la ségrégation sont pris en compte: logements, écoles, emploi.

Malheureusement, en 2008 quand le livre paraît, D. Donzelot conclut que la Politique de la Ville alors mises en place n'ont pas su réhabiliter l'esprit de la ville permettant aux individus, libérés de leur appartenance première de se relier les uns aux autres librement. Au contraire, **la mixité imposée dans les QPV conduit les habitants à se replier sur le groupe de ceux partageant les mêmes codes sociaux qu'eux.**¹

Peut-être est-ce l'une des nombreuses difficultés du Petit Séminaire, dont les logements petit à petit inoccupés deviennent squattés et offrent un terrain propice à la délinquance, malgré des écoles autour, des centres de loisirs, des lignes de bus, un tissu pavillonnaire entourant le secteur... Le quartier est délaissé, se dégrade dès les années 90, avant d'être reconsidéré dans les années 2010.

"Le Petit Séminaire représente à lui seul le déshonneur national en matière de gestion du logement social, c'est plus de quarante ans de laisser-aller, d'abandon total"

- Guy Lucchesi²

En 2017, des études urbaines et sociales Frais Vallon- La Rose- Petit Séminaire sont initiées par la métropole. En 2018 et 2019, des études patrimoniales menées par Habitat Marseille Provence (HMP) sur le Petit Séminaire, complètent les premières études, confirmant l'impossibilité de requalifier ce patrimoine.

1 FRAISSE Stéphanie. Jacques Donzelot, Quand la ville se défait. Quelle politique face à la crise des banlieues? Les comptes rendus, 11 juillet 2008.

2 DELABROY Caroline. Reportage: À Marseille, le Petit Séminaire va passer au vert. [En ligne]. LIBÉRATION. 20.12.2024.

S'ensuit une démolition des bâtiments entre 2020 et 2024, évoquée depuis les années 2000, entreprise par HMP. Le site ayant été devenu trop dangereux, vétuste et squatté, il est condamné pour entreprendre les travaux:

“On ne pouvait même plus envoyer nos entreprises faire des réparations sur place, et ce n'est pas faute d'avoir demandé au préfet d'intervenir.”

- Patrick Pappalardo, Président de HMP¹

Le quartier est également entré en phase de forte mutation: la résidence des Ruches doit s'engager à la suite de la destruction des immeubles du Petit Séminaire, l'implantation de la caserne des pompiers et le développement d'une offre de nouveaux logements sont déjà programmés. Une rénovation des voiries et des espaces paysagers est également prévue.

Suite aux études de 2019, Urban Act, agence d'architectes, urbanistes et artisans, a réalisé un schéma directeur pour établir un socle directeur de projet. En avril 2024, le conseil métropolitain approuve l'intérêt métropolitain d'une opération d'aménagement.

N'étant pas pris en charge par l'ANRU, le site du Petit Séminaire apparaît avec un potentiel de construction et de renouvellement aux enjeux complexes, idéal pour devenir candidat au programme du QDD.

Des premières orientations

Par les réflexions initiées dès 2018 lors des études commanditées par la métropole, plusieurs axes d'orientations pour le renouvellement du site sont apparus:

- **une requalification de l'ensemble des espaces publics et des infrastructures du quartier**, notamment en s'appuyant sur les qualités paysagères bastidaires et un patrimoine arboré important;
- **une meilleure gestion des eaux pluviales et le ruissellement du site**, en réfléchissant sur l'intégration forte du paysage marqué et de la perméabilisation des sols existants;
- **le développement d'usages à l'attention des habitants**, afin d'assurer l'appropriation des lieux et la sûreté pour les occupants;
- **le renforcement de la trame verte existante**, au travers des espaces publics et des coeur d'îlots pour répondre à des enjeux de continuité écologique;
- **l'émergence d'activités intergénérationnelles et communautaires** au travers des différents équipements présents;
- **la rénovation énergétique complète du parc de logements subsistants et la création d'une nouvelle offre résidentielle** de manière sociale ou en accession, pour répondre à des enjeux forts d'habitat;
- **la mise en valeur de l'offre des équipements scolaires, socio-éducatifs et sociaux** pour renforcer les dynamiques sociales, solidaires et sportives.

¹ MILDONIAN, Laurence. Marseille : bâti en 1959, la cité du Petit Séminaire (13e) va voir ses derniers blocs disparaître. [en ligne]. La Provence. 17.10.2023.

Le site s'inscrit comme un échantillon du paysage marseillais, soulignant les problématiques d'insécurité et de logements, tout en se présentant comme l'exemple d'un quartier populaire méditerranéen longtemps délaissé, aux grands enjeux mais au fort potentiel.

interventions passées, et demande une réflexion supplémentaire pour l'intervention avec Quartiers de Demain.

Ancien laboratoire de la Ville, le Petit Séminaire a vu se développer une démocratie participative avant l'heure au travers des permanences de parole ouvrant le débat sur la place de la co-construction. Il est cependant également **marqueur d'un échec des politiques** où la dégradation a pris le pas sur la rénovation, questionnant la pérennité des

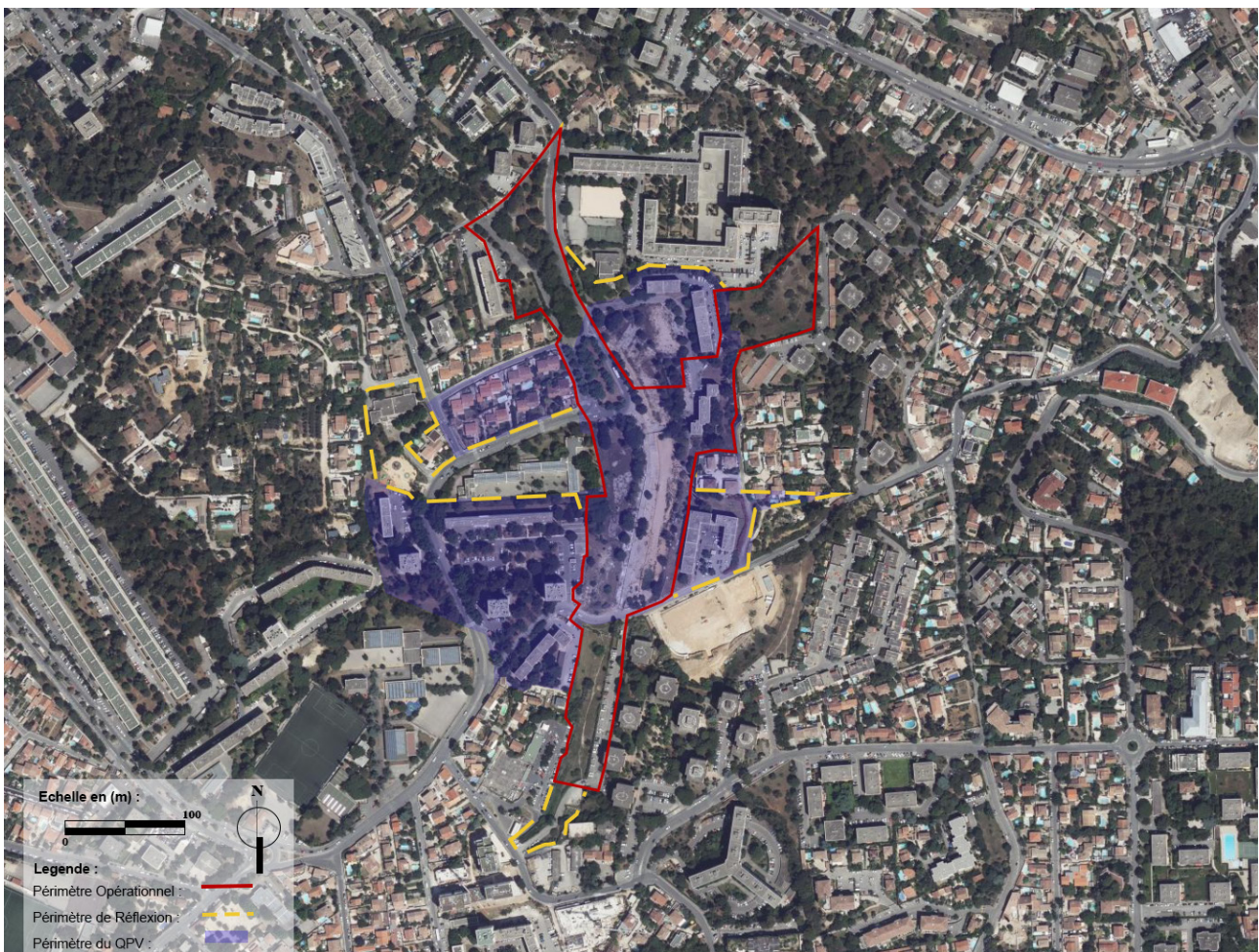


Figure 2: Plan de localisation, Petit Séminaire, Marseille, QDD, 2025.

2.2. La fabrique institutionnelle du Petit Séminaire comme Quartier de Demain

Des acteurs à échelle locale pour un projet de dimension nationale

Lors de sa présentation pendant les Rencontres Nationales Quartiers de Demain, deux premières personnes entrent en scène. Le premier orateur se trouve être Denis Rossi, conseiller métropolitain délégué à la Politique de la Ville et au Renouvellement urbain, et plus vieil élu de Marseille.

“Parce que c’est extraordinaire d’avoir retenu à la fois ce projet et de l’avoir fait rentrer dans un concept qu’on n’aurait pas pu imaginer.” - Denis Rossi¹

Il est accompagné de la maire du 13e et 14e arrondissement Marion Bareille:

“155 000 habitants, les deux arrondissements les plus peuplés de Marseille mais aussi les plus complexes.(...) Au nom de tous ses habitants, je tiens à vous dire à quel point nous sommes fiers et reconnaissants pour cet engagement collectif.” - Marion Bareille²

Les deux élus se placent ainsi comme représentants de la ville, mais également du quartier, pour le porter auprès de tous lors de ces rencontres. Ils remercient par ailleurs le Président de la République, sans qui le dispositif n’aurait pu voir le jour. Une troisième personne est présente mais n’intervient pas durant cet échange. Il s’agit de Nassera Benmarnia, adjointe au maire de Marseille en charge des espaces verts, des parcs et des jardins.

Pour porter ce projet, différentes entités sont mobilisées. **La Maîtrise d’Ouvrage publique est ici la métropole Aix-Marseille-Provence, chargée du QDD du Petit Séminaire.** Pour l’accompagner, plusieurs partenaires sont mobilisés: la préfecture des Bouches du Rhône, les services déconcentrés de l’État considérés comme utiles au projet, la ville de Marseille, et Habitat Marseille Provence, bailleur social déjà chargé de la destruction des logements entrepris en 2020.

D’autres parties prenantes ont également été identifiées. En effet, on retrouve le bailleur social Grand Delta Habitat, les différentes copropriétés avoisinantes, le Centre Social la Maurelle, la Maison pour Tous, les écoles du quartier, le comité d’intérêt de Quartier et les habitants du quartier.

On peut également compter sur les comités de dialogues composés à la fois de représentants étatiques, de représentants de la MO, de membres du GIP EPAU, du jury citoyen...

Enfin d’autres acteurs essentiels à la consultation ont été définis en janvier dernier: les groupements retenus. **Sur l’ensemble des 492 candidatures nationales et internationales, 30 groupements ont été retenus pour la consultation internationale, 3 pour chaque site.**³ Les groupements ont été annoncés au grand public lors des rencontres nationales par la MO. Concernant le site de Marseille, les équipes menées par Folléa-Gautier, AMT, et ILEX, ont été sélectionnées et ont pu se présenter.

1 CITÉ DE L’ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE. QUARTIERS DE DEMAIN | Rencontres nationales. [en ligne]. 04.03.2025.

2 CITÉ DE L’ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE. QUARTIERS DE DEMAIN | Rencontres nationales. [en ligne]04.03.2025.

3 CULTURE.GOUV.FR. Communiqué de presse. 30 équipes sélectionnées pour la consultation internationale « Quartiers de demain ». [en ligne]. 04.03.2025

La composition de chaque groupement doit comprendre à la fois des concepteurs, des expertises, et des ingénieries spécialisées. Le choix de l'équipe est d'autre part libre et il est intéressant de voir les personnes mobilisées pour répondre à ce projet. L'équipe d'AMT comprend par exemple huit entreprises:

- l'Atelier Marion Talagrand: Urbaniste mandataire;
- Ecosphère: Bureau d'études écologie;
- Cité Qua Non - Camille Hagège: Sociologie urbaine;
- AltoStep: Expertise environnement, hydrologie, Ingénierie VRD;
- MB Paysage: Paysagiste spécialiste des milieux méditerranéens;
- Bertrand Stofleth: Photographe;
- La Compagnie des Rêves Urbains: Concertation et participation;
- Atelier MPaysage: Paysagiste dédié au suivi de chantier.

Les équipes pluridisciplinaires se préparent ainsi à répondre aux grandes ambitions du Petit Séminaire.

A l'échelle locale, il semble clair que la métropole garde une mainmise importante sur le projet. Créée en 2016 suite à la loi MAPTAM, **Aix-Marseille-Provence se présente comme la plus vaste métropole de France**, deux fois plus vaste que Londres, trois fois plus que Berlin ou New York, réunissant 92 communes réparties sur trois départements et 1,9 M d'habitants. Sa gouvernance en fait un défi de grande ampleur dans le tissu politique français.¹

Si la métropole est très active dans ce projet, le rôle du GIP EPAU reste un intermédiaire omnipotent, pilote de l'ensemble du programme et guidant

la MO dans cette perspective. Cette disposition particulière peut interroger sur la facilité de gestion du programme et de possibles tensions entre les gouvernances verticales et horizontales.

Le rôle des bailleurs sociaux, bien qu'indiqué, reste également questionnable quant à leur influence et leur rôle dans le projet. Le jeu des acteurs locaux comprenant élus, citoyens et membres associatifs montrent quant à lui la poursuite d'une volonté de participation citoyenne au cœur du projet et du programme.

Ainsi le QDD montre ses intentions d'expérimentation nationale, en prenant Marseille et le Petit Séminaire comme un laboratoire. Cette fabrique institutionnelle, liée avec la gouvernance métropolitaine déjà complexe de Aix-Marseille-Provence, interroge sur la fluidité de gouvernance et les risques de centralisation et de lourdeur administrative dans la gestion du projet.

À son échelle, le Petit Séminaire se présente comme un terrain pilote d'un projet de plus grande ampleur, aux ambitions locales et globales.

Des ambitions socio-écologiques

Le programme demandé par la Maîtrise d'Ouvrage sur les sites consiste en la création d'une coulée verte dans un contexte complexe d'un point de vue topographique et hydrologique.

Le site du projet est articulé autour de la rue de la Maurelle. Cette dernière constitue pour le quartier un axe structurant pour plusieurs raisons.

¹ AMP Métropole. Le contexte: Une métropole unique. [en ligne]. 04.03.2025.

En effet, la rue de la Maurelle est à la fois un support de mobilités, mais possède également un rôle hydrologique important de par sa place dans un talweg. C'est donc une voie inondable entre le plateau de Saint Julien et la vallée du Jarret. Néanmoins, le secteur est compris dans une continuité paysagère bastidaire à conserver. L'objectif visé par la Maîtrise d'Ouvrage est d'en faire une coulée verte d'intérêt métropolitain.

La métropole Aix-Marseille-Provence a de grandes attentes pour ce projet afin de faire de la rue de la Maurelle **“une rue végétale, référence en termes d'adaptation au changement climatique”¹** pour les villes méditerranéennes.

En effet, le changement climatique se présente comme un enjeu majeur des villes. Ce dernier accentue notamment le réchauffement climatique et les effets d'îlots de chaleur urbains. Il accentue la fréquence d'aléas comme les fortes pluies, les vagues de chaleur, ou les rafales, qui augmentent à leur tour les risques d'inondations, de sécheresse et d'incendie, de glissements de terrains... **La lutte contre le changement climatique est l'une des cinq finalités de l'agenda 21 et le 13e objectif de développement durable de l'agenda 2030.**

Ainsi la métropole a pour ambition de conférer au lieu un rôle d'îlot de fraîcheur qui intègre le caractère inondable du site, notamment dans les années à venir. Le linéaire de la coulée verte deviendra un lien à échelle du quartier en permettant de s'approprier l'endroit en toute saison grâce à un aménagement adapté et versatile. Le site nécessite un besoin à la pacification des circulations ainsi qu'un développement des réseaux de transports en commun et de mobilité douce, pour diminuer la dépendance à la voiture.

Des premiers éléments viennent diriger les équipes. Les enjeux du projet demandent à la fois la combinaison d'une approche paysagère poussée tout en requalifiant les équipements présents.

Un enjeu est appuyé régulièrement sur le projet: **la gestion des eaux pluviales**. En effet, il est demandé une *“gestion adaptée des eaux pluviales afin de réduire les risques d'inondation”²*. Cette approche est assez novatrice dans le regard apporté à un projet urbain. Il est symbolique de l'évolution du regard porté sur l'urbanisme et des enjeux environnementaux.

Dans un volet environnemental également, la MO souhaite un traitement de la valorisation et de la préservation de l'écosystème local et le développement de *“corridors verts”³*.

Pour s'inscrire dans **l'autonomisation face aux énergies fossiles et à la voiture tout en réduisant l'impact carbone**, le projet doit développer ses mobilités douces sur le secteur au travers d'un réseau viaire. Ce réseau devra le connecter à la ville avec plus de facilité. Il est également préconisé de retravailler et redimensionner les réseaux de transports, peu adaptés pour l'usage.

Une autre action a pour ambition de **renforcer la cohésion spatiale et sociale** grâce à de nouveaux usages pour les habitants, en leur offrant des espaces sportifs comme des parcours de santé, ainsi que des jeux d'eau. Les équipements mis en place pourraient également être utilisés par les pompiers dont la caserne est localisée à la lisière du site au sud-est.

1 GIP EPAU. Consultation Internationale Quartiers De Demain. FICHE DE PRÉSENTATION DE SITE. Marseille, quartier du Petit Séminaire. Création d'une coulée verte dans un contexte complexe d'un point de vue topographique et hydraulique. 2025.

2 cf note ci-dessus.

3 cf note ci-dessus.

Les collectivités et bailleurs souhaitent également faire du Petit Séminaire un lieu de cohésion socio-spatiale au travers de l'aménagement en connectant d'anciens et de nouveaux résidents, des jeunes des écoles et des personnes âgées... Pour ce faire, il est demandé de fédérer les usages au travers de la redéfinition du paysage. Ainsi les espaces verts aujourd'hui inexploités et souvent inaccessibles pourront être transformés durablement.

Afin de **valoriser la coulée verte** à l'ouest du site, un parc pourrait reconnecter le Petit Séminaire aux vallées alentours. La MO demande à ce que l'espace central de cette coulée verte soit programmé pour accueillir un espace central d'animation, à la jonction de la rue de la Maurelle et de la rue Briata, entre l'entrée de l'école et du nouveau parc.

Enfin l'ensemble du projet sera support de la trame verte métropolitaine avec un programme symbole du développement et de la préservation de la biodiversité.

Pour résumer, la métropole a défini quatre enjeux majeurs sur le site:

- **un enjeu de risques et de ressources:**

"1. La conjugaison des caractéristiques du relief et du réseau hydrographique qui impliquent une gestion spécifique des eaux de surface en se déconnectant du bassin versant du Jarret."

- **un enjeu de mobilité:**

"2. Le travail fin de l'accessibilité pour tous les usagers, y compris les enfants et les personnes à mobilité réduite, dans un quartier au relief prononcé."

- **un enjeu paysager:**

"3. L'intégration d'un patrimoine paysager remarquable existant sur le site."

- **un enjeu social:**

*"4. Le besoin de réintégrer une histoire sociale riche à la démarche d'aménagement pour qu'elle fasse sens et soit pleinement appropriée par les habitants."*¹

Pour ce projet, la MO présente **une enveloppe budgétaire de 3,75 M€**.

Pour guider les équipes, des axes de réflexion sont partagés par la MO pour les maîtres d'oeuvre (MOE):

- l'aménagement paysager, un lieu appropriable par tous les publics par une approche plurielle d'usages;
- l'intégration des modes doux et la limitation de l'usage de la voiture;
- les matériaux et procédés durables pour garantir la résilience climatique et la durabilité;
- l'aménagement des espaces comme espaces vivants, évolutifs au cours des années, et acteurs de la biodiversité, avec la sélection d'indicateurs de suivi de valeur environnementale;
- la reconnexion et mise en valeur des différentes entités paysagères pour la continuité écologique dans une topographie et hydrographie complexes;
- un cadre de vie qualitatif grâce à une trame verte comme point d'appui.

¹ GIP EPAU. Consultation Internationale Quartiers De Demain. FICHE DE PRÉSENTATION DE SITE. Marseille, quartier du Petit Séminaire. Création d'une coulée verte dans un contexte complexe d'un point de vue topographique et hydraulique. 2025.

En finalité, **ces ambitions concordent avec les intentions des Objectifs de Développement Durables (ODD) de l'Agenda 2030 et les préconisations du Groupement d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC).**

Créé en 1988, le GIEC fournit des *“évaluations détaillées de l'état de connaissances scientifiques techniques et socio-économiques sur les changements climatiques, leurs causes, leurs répercussions potentielles et les stratégies de parade.”*¹.

Derrière les ambitions du projet, quelles sont les modalités de gouvernance à l'échelle de la Maîtrise d'Ouvrage (MO) pour s'insérer dans le programme QDD?

Fluidifier une gouvernance complexe

Lors de la consultation, chaque MO est chargée du dialogue compétitif de son site et indique auprès des candidats ses attentes qui ont été partagées dans **une fiche de présentation de site**. La création du fascicule s'inscrit dans une logique de gestion établie avec le GIP EPAU.

Auparavant, la MO avait elle-même reçu de la part du GIP EPAU **un guide à destination des MO** pour mieux appréhender les attentes, le calendrier et le budget alloué pour le projet². Le guide a été réalisé à compter de septembre 2024 par le GIP EPAU, en collaboration avec les services déconcentrés et les collectivités et MO.

Les échanges ont ainsi permis aux collectivités de préciser le périmètre d'intervention, les MO concernées, les ambitions du projet et les méthodes

de participation mobilisées.

Le guide indique d'ailleurs dans son introduction que *“Les orientations programmatiques, le tour de table financier et la gouvernance ont suffisamment avancés pour permettre la réalisation du projet dans des délais rapides à l'issue du dialogue compétitif”*.³

Pour permettre au programme de se réaliser sur un pied d'égalité, plusieurs documents ont été créés pour chaque projet de site: une fiche de site contenant périmètre, ambitions, premières pistes programmatiques, une convention d'expérimentation et de financement entre les maîtrises d'ouvrage et le GIP EPAU, le périmètre de missions du marché de MO à signer à la fin du dialogue, une délibération soumise en conseil (municipal, communautaire, bailleur...).

Dans ce guide est également précisé **la composition de la commission de dialogue** composée par la MO devant contenir:

- “- 7 représentants de la maîtrise d'ouvrage, désignés par la maîtrise d'ouvrage.*
- 5 représentants de l'État, constitués de 2 membres désignés par le DGALN, 2 membres désignés par le DGPA et le préfet de département.*
- 6 personnalités qualifiées, dont 5 représentantes de la profession de la maîtrise d'œuvre dont les noms seront définis avec l'appui du GIP EPAU, et 1 représentant du GIP EPAU.*
- 2 habitants, désignés par un jury citoyen et représentant l'avis de ce jury.” (Guide à destination des maîtres d'ouvrages, GIP EPAU)*

Il est précisé que le jury citoyen peut être constitué de personnes volontaires, tirées au sort, ou issues d'instances (conseils de quartier, conseil citoyen). La participation citoyenne est d'ailleurs mise en avant dans le document mais celle-ci peut questionner.

¹ IPCC. GIEC [en ligne].

² CORBEIL-ESSONNES. EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CORBEIL-ESSONNES DU 11 décembre 2024. Point n°3.3. Annexes guide à destination des Maîtres d'Ouvrages. 13.12.2024

³ CORBEIL-ESSONNES. EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CORBEIL-ESSONNES DU 11 décembre 2024. Point n°3.3. Annexes guide à destination des Maîtres d'Ouvrages. 13.12.2024

On peut alors s'interroger. Est-ce une participation réelle ou instrumentalisée? Est-ce que deux jurés citoyens suffisent à être représentants de 1 300 personnes? Ces réflexions seront étudiées en partie 3.

La consultation est détaillée en deux temps: un premier temps pour la sélection des sites et la constitution des pièces nécessaires, un second temps pour le dialogue compétitif.

Les temps d'échanges entre maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre et habitants sont mis en avant autour de deux outils:

*“**Les Résidences** sont des événements qui se tiennent pour chaque site, dont l'objectif est la réalisation d'un diagnostic partagé. L'événement rassemble pendant plusieurs jours dans les quartiers sur chacun des sites de projet les élus et les services des collectivités ainsi que les partenaires de projet identifiés, les habitants et les usagers du quartier et les représentants des équipes de concepteurs.*

***Les Manufactures des quartiers** sont des événements qui se tiennent au niveau de chacun des sites dont l'objectif est de faire travailler les équipes sur la programmation avec les acteurs du projet, les habitants et les usagers sur des thématiques ciblées.(...)” (Guide à destination des maîtres d'ouvrages, GIP EPAU)¹*

La composition de la nature des équipes candidates est établie par la MO. Cependant, le choix des entreprises accompagnant les mandataires revient aux mandataires eux même. C'est pas exemple ce qui est arrivé à l'entreprise ALTO STEP.

“ALTO STEP s'est inséré dans cette consultation internationale en ayant été contacté par les mandataires du groupement. On avait déjà travaillé avec AMT sur d'autres projets et ça s'était bien passé.” - Renaud Derrien, chef de projet, ALTO STEP²

Durant la phase de dialogue, chaque équipe est indemnisée à hauteur de 150 000€ TTC.

La mise en place de **l'accompagnement de l'Etat auprès des MO** est également détaillé en quatre points: **un premier sur la communication, un deuxième sur l'ingénierie de la participation citoyenne, un sur l'ingénierie de projet et un enfin concernant le financement du dialogue compétitif.** Il y est indiqué que chaque MO percevait 457 200€ d'indemnités apportés par le GIP EPAU, comme ce qui avait été indiqué en 1.2.3 pour l'exemple de Corbeil-Essonnes: 450 000€ pour les trois équipes, 2 200€ pour les autres intervenants (jury citoyen, etc.).

Pour ce qui concerne la suite, la dynamique change. La suite opérationnelle prévue entre 2026 et 2027, l'équipe lauréate reçoit un contrat de maîtrise d'œuvre auprès de la MO pour un projet architectural ou/et d'espace public. Plusieurs missions complémentaires peuvent être demandées. La MO dédommage l'équipe lauréate sur la base du montant financé par le GIP EPAU dans le cadre de la convention. Après signature de contrat, la MO engage le suivi des études réalisées par la maîtrise d'œuvre. A compter d'octobre 2025, les honoraires de maîtrise d'œuvre sont à la charge de la MO sur base des calendriers et offres honoraires remises à l'équipe lauréate en fin de dialogue.

¹ CORBEIL-ESSONNES. EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CORBEIL-ESSONNES DU 11 décembre 2024. Point n°3.3. Annexes guide à destination des Maîtres d'Ouvrages. 13.12.2024
² voir annexes.

Deux accompagnements sont alors réalisés. Un premier **accompagnement financier** est réalisé via le “Fonds Vert”, prévu par l’instruction aux préfets relatifs à la consultation.

Le Fonds Vert soutient les investissements locaux pour accélérer la transition écologique des territoires au travers de trois domaines: la performance environnementale, l’adaptation au changement climatique et l’amélioration du cadre de vie. Créé en 2023 et porté par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des territoires, le “Fonds Vert” a permis le soutien de 18 000 projets pour un montant de 3.6 Md€ issus du Fonds. En 2025, il est reconduit pour une enveloppe de 1.15 Md€.¹

Ainsi, pour le programme QDD, trois axes devront émerger:

“L’axe « Renforcer la performance environnementale » qui permet de subventionner des investissements favorisant la décarbonation et les économies d’énergie, avec des actions éligibles telles que: la rénovation énergétique des bâtiments publics locaux, et toute autres actions ? (ndlr: toute autre action justifiée nécessaire)

L’axe « Adapter les territoires au changement climatique » qui permet de prévenir les risques naturels, avec des actions éligibles telles que: la prévention des risques d’inondations, la renaturation des villes et villages (création, restauration de parcs et jardins, restauration du réseau hydrographique, renaturation des sols, végétalisation des façades et toitures, etc.).

L’axe « Améliorer le cadre de vie » avec des actions éligibles telles que: le développement

d’infrastructures pour une mobilité plus durable (parking - relais, car express, vélo-cargo, etc.), la préservation des ressources foncières avec la poursuite du recyclage des friches.” (Guide à destination des maîtres d’ouvrages, GIP EPAU)²

Ce seront au total 10 000 000€ de fonds qui seront déployés pour l’ensemble du programme, soit **1 000 000€ par projet, un levier énorme en faveur de la transition écologique**. Si les subventions à destination des MOE ne sont pas les plus attractives, cet élément semble souligner l’engagement du Gouvernement en faveur d’aménagements plus durables.

Un deuxième accompagnement, juridique et technique, est déployé afin de déployer au mieux un “incubateur” pour accélérer la mise en œuvre opérationnelle des projets sur les dix territoires pilotes.

De cette manière, ces deux accompagnements permettent d’acheminer le programme vers des aspirations sur le long terme.

¹ ECOLOGIE.GOUV.FR. Fonds vert : accélérer la transition écologique dans les territoires. [en ligne]. 14.03.2025.

² 2 CORBEIL-ESSONNES. EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CORBEIL-ESSONNES DU 11 décembre 2024. Point n°3.3. Annexes guide à destination des Maîtres d’Ouvrages. 13.12.2024

2.3. Un programme de capitalisation et de répliquabilité, la mutualisation des avoirs et des acquis

Vers la capitalisation des savoirs

L'un des piliers du programme QDD repose sur la capitalisation des savoirs et acquis de cette expérience. Ainsi, le calendrier est agencé afin de donner des temps tout au long de la consultation permettant de participer à cette capitalisation. Les animations d'équipes lors des échanges entre les différents acteurs, la construction d'une communauté de projets et l'initiative de renouvellement des méthodes ainsi que la valorisation des innovations permettent ainsi de cumuler les acquis tout le long du processus. Les manufactures, rencontres nationales et l'exposition finale sont des dispositifs qui permettront quant à eux de diffuser ces acquis.

Parallèlement **des projets de recherche ont été lancés auprès d'unités de recherche** comprenant universités, établissements d'enseignement supérieur en prenant les dix sites retenus. Ces recherches s'appuient sur différentes disciplines dont les études pourraient compléter les projets réalisés, comme les sciences sociales, du vivant, de l'ingénierie...

Les sujets de recherche, lors du partage des guides pour les MO, sont encore à déterminer. Cependant, ils doivent intégrer des thématiques préconisées comme celle de la climatologie urbaine et les stratégies d'adaptation au changement climatique. Ils peuvent également prendre en compte l'aménagement des espaces publics au

sein des QPV, le développement socio-écologique des territoires, les formes urbaines innovantes, procédés constructifs, etc.

En complément des programmes de recherche, **plusieurs études seront conduites sur la programmation et la conception. Une recherche-embarquée** suivra l'ensemble de la démarche pour analyser la répliquabilité méthodologique du dialogue compétitif et l'impact qu'il a sur les projets. En parallèle, **des études d'analyses transversales** des projets et de la consultation seront menées autour des enjeux de programmation et de conception décarbonés et durables dans les QPV. Pour ce faire, les études s'appuieront sur des objets types pour but de répliquabilité en faveur de la Politique de la Ville.

Malgré les perspectives et les ambitions, des interrogations persistent. Comment ces démarches peuvent-elles être capitalisées sans se perdre dans le processus? Les acquis du Petit Séminaire sont-ils répliquables sur d'autres sites en France?

Si le Petit Séminaire est un exemple pertinent de la problématique des QPV en France, présente-il des similitudes avec d'autres sites retenus pour le programme ?

Les autres sites de QDD: comparaison avec le site de Saige à Pessac

En plein cœur de la métropole bordelaise, le **quartier de Saige à Pessac**¹ s'insère dans un tissu urbain varié, en lien avec le campus universitaire et une zone d'emplois importante. Le quartier de Saige Formanoir a été construit dans les années 1970 et possède aujourd'hui une population de 3900 habitants. Durant la création du site, huit tours sont érigées, devenant emblématiques des Grands Ensembles de logements sociaux, majoritairement géré par DomoFrance. Le site de Saige s'insère depuis 2023 parmi les 10 sites retenus pour le programme QDD.

Six grands défis ont été identifiés pour les candidats en charge du site.

Tout d'abord est développée une question architecturale, **réinventer la figure de la tour**. Parmi les huit tours, la tour 08 est au centre des réflexions. Symbolique des Grands Ensembles, sa réhabilitation lourde doit pouvoir offrir une mixité de fonctions, accueillant des logements pour étudiants et jeunes actifs, des espaces d'activités et des services.

Son défi principal repose sur le besoin de **proposer une méthode de réhabilitation qui puisse être répliquable sur d'autres tours** de Saige, mais aussi ailleurs, en conciliant à la fois patrimoine, ingénierie et faible empreinte carbone.

Un deuxième enjeu est identifié, il s'agit de **la densité et de l'habitat**. En effet, parmi les tours, trois vont être détruites afin de réduire la densité du cœur de quartier. Ainsi, le but est de trouver l'équilibre entre la réhabilitation et la démolition, entre l'existant et le neuf, afin de diversifier l'offre

de logements et la mixité sociale tout en proposant un cadre de vie agréable.

Un troisième enjeu repose sur **la cohésion sociale et l'image du quartier**, parfois stigmatisée de Saige. En créant des espaces publics pour en faire des lieux de rencontres mêlant toute personne et génération, en améliorant le cadre de vie et en renforçant l'ancrage du quartier dans la ville, les candidats pourront apporter des réponses concrètes pour atteindre ces objectifs.

La création d'une coulée verte pour offrir lien et ouverture est également mise en avant, ce qui est non sans rappeler l'axe programmatique du site du Petit Séminaire. Cet axe paysager majeur reliera le centre-ville de Pessac avec le domaine universitaire et les espaces verts alentours. Il est décrit d'ailleurs comme un pilier du projet. Le défi ici est donc de concevoir un espace assurant à la fois une continuité écologique qui permet le développement de mobilités douces, crée un îlot de fraîcheur et devient un nouvel espace public qui attire les habitants.

Vers une quête de stabilité, un autre enjeu mis en avant est celui de **la restructuration de l'offre commerciale** ainsi que la création d'activités en rez-de-chaussée pour dynamiser la vie locale. Le but est alors d'imaginer des programmes qui soient à la fois capables de répondre aux besoins des habitants, étudiants et entreprises sur place, tout en renforçant le rôle stratégique du site au sein de la métropole.

Enfin, l'ensemble du projet créé doit s'insérer dans la transition écologique en proposant une configuration pérenne et innovante. La réhabilitation de la tour 08 et de ses logements suit des directives environnementales fortes

¹ QUARTIERS DE DEMAIN. Pessac, quartier de Saige. [en ligne]. 2025. Voir documents de site en annexes.

en demandant l'utilisation de réemploi de matériaux, d'être efficace énergétiquement, d'être bas-carbone, tout en intégrant des enjeux de biodiversité. De cette manière, le programme QDD souhaite faire du projet de Saige un démonstrateur urbain métropolitain de la ville durable.

Saige et le Petit Séminaire sont deux sites aux histoires différentes mais ayant une trajectoire commune de Grands Ensembles. Tandis que Saige fut construit dans les années 1970 par l'Etat afin de répondre à des besoins de logements de la région bordelaise, le Petit Séminaire est quant à lui construit dès les années 1950 pour résorber des bidonvilles. L'évolution des deux quartiers diffère également car Saige se présente comme un quartier encore relativement fonctionnel tandis que les bâtiments du Petit Séminaire ont été détruits suite à une longue dégradation au cours des dernières décennies. Cependant, les deux quartiers ont été construits dans une logique de réponse massive au besoin en logements dans des pôles d'attractivité importants de l'Hexagone, faisant partie aujourd'hui des métropoles les plus grandes et influentes de la France. Ils sont tous deux représentatifs des limites du modèle des Grands Ensembles.

Les enjeux qui sont sortis des deux sites reposent sur un besoin vital d'espaces verts et de nature en ville, cœur de la stratégie de renouvellement. L'ensemble du projet diffère néanmoins, alors que le projet de Saige repose sur un enjeu majeur de réhabilitation, au Petit Séminaire, il s'agit plutôt de reconstruire à neuf un quartier empreint d'histoire. Pour autant, il n'est pas à retirer que le Petit Séminaire demande également la rénovation et réhabilitation du parc de logements présents autour.

Pour ce qui est de la réflexion autour de la répliquabilité et de la capitalisation, **les enjeux semblent différer mais reposent finalement sur des objectifs souvent communs**. Il semblerait que l'enjeu de répliquabilité pour Saige repose majoritairement sur **la tour 08 qui est pensée comme un prototype répliquable**. Si le modèle de réhabilitation fonctionne, alors ce projet pourrait être répliqué sur d'autres tours sur place et sur d'autres sites. Il faudra pour cela s'appuyer sur les solutions mises en place, à la fois fonctionnelles, techniques et bas carbone.

Concernant le Petit Séminaire, la matrice d'études repose sur d'autres enjeux comme **la gestion environnementale en site contraint avec des risques d'inondation et sa topographie marquée**. La question de création de lien social notamment au travers d'espaces publics est aussi mise en avant tout comme l'intérêt de proposer un parc de logements bas carbone. Finalement, si les enjeux s'adaptent légèrement en fonction du site on peut retrouver **des similitudes comme la cohésion sociale au travers d'espaces extérieurs adaptés, la création d'une coulée verte pour le renforcement de la biodiversité et le rattachement à la ville, le renouvellement et réhabilitation d'un parc de logements bas carbone et innovant...**

Il est à noter toutefois que la question d'un développement économique sur le site n'est pas développée concernant le Petit Séminaire.

On peut donc envisager que **la capitalisation de leurs savoirs peut de temps à autre se mutualiser**. Cependant, les sites sont portés à une échelle différente avec une posture qui l'est également. Alors que le Petit Séminaire n'est inscrit ni dans un projet PNRU ni dans un projet NPNRU, le projet à Saige a déjà eu droit à un dispositif national avec l'ANRU au travers du PRU validé en 2022. Ce projet

appuyait alors beaucoup sur l'image du quartier et la mixité sociale.

Est ce que l'ensemble des sites repose sur des enjeux communs? Il est difficile de le dire pour le moment. Si l'analyse du site de Saïge nous donne des indicateurs encourageants, le format de ce document ne permettra pas d'entrer trop en détails sur une analyse complète de l'ensemble des sites, et donc une maîtrise de leurs enjeux. Néanmoins, en regardant les documents fournis pour la communication de QDD, il semble évident que des similarités se mettent en place dans la logique de construction des projets. En effet, **chaque site partage des enjeux de réhabilitation plutôt que de démolition**. Les projets demandent également de répondre à **des enjeux de renaturation**, souvent en cœur de ville, tout en **s'adaptant au changement climatique**. Le tout doit pouvoir se faire en

renouant les liens et en créant une véritable cohésion sociale, des solutions bas-carbone et la répliquabilité des réponses apportées. Ce dernier point demande sans doute une solution adaptée au site, tout en se proposant versatile sur d'autres sites similaires.

Ces constats invitent à une réflexion plus large. Comment ces expériences locales peuvent-elles s'articuler avec d'autres programmes mis en place en France et à plus grande échelle? Quelles pistes environnementales et sociologiques peuvent découler du programme pour renforcer la pertinence et la durabilité du dispositif Quartiers de Demain?



Image 3: Saige, Pessac, QDD. 2025. Crédit photo Paul Robin_ DOMOFRANCE



Image 4: Saige, Pessac, QDD. 2025. Crédit photo Paul Robin_ DOMOFRANCE



Image 5: Photo aérienne, Pessac, QDD. 2025.

3. Regards croisés: entre apports, limites et perspectives du programme Quartiers de Demain

3.1. Des intentions écologiques et sociales, entre ambition et faisabilité

QDD, un outil de lutte contre le changement climatique

Le programme QDD s'inscrit dans **un contexte international marqué par l'urgence climatique et sociale**. En 2022, le GIEC est dans son sixième cycle d'évaluation et interroge les effets actuels du réchauffement climatique (+1.09°C). Ce rapport permet alors d'alerter sur l'élévation des températures ainsi que la multiplication des risques naturels comme les inondations, les sécheresses, ainsi que les vagues de chaleur. Face à ces impacts, les inégalités sociales s'exacerbent et les populations vulnérables sont plus touchées.

Ainsi, les principaux risques identifiés sont une moindre disponibilité des ressources en eau et nourriture, surtout en Afrique, Asie et petites îles, une moins bonne santé dans l'ensemble du monde, et une baisse de moitié des aires de répartition des espèces animales et végétales. **Les analyses réalisées indiquent également que les effets sont irréversibles même si le réchauffement de la planète est limité à +1.5°C comme prévu avec l'accord de Paris pour l'horizon 2025.** Ce traité international d'atténuation et d'adaptation contre le changement climatique avait été signé en 2015, réunissant 196 parties lors de la COP 21.¹

Concernant le changement climatique, ces effets sont aggravés en cas de pauvreté ou d'accès limité aux services.² Le deuxième volet du rapport demande des mesures ambitieuses pour répondre au changement climatique et à des problèmes

de fond comme la pauvreté, les inégalités et l'injustice climatique. Enfin le troisième volet préconise l'atténuation du changement climatique avec la mise en place de mesures pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Dans ce cadre, **les ambitions de QDD concordent avec l'Agenda 2030 et deux de ses objectifs** en particulier. Le premier objectif de développement durable (ODD) est l'ODD 11 **"Villes et communautés durables"**, promouvant l'inclusion, la sécurité et la durabilité. **L'ODD 13 "Action climatique"** est également retrouvé dans les ambitions de QDD. Cet ODD engage à renforcer la résilience et à intégrer la lutte contre le changement climatique dans les politiques publiques. QDD semble donc une réponse locale pour participer à atteindre ces ODD.

Ces ambitions s'inscrivent ainsi dans cette urgence de lutte de plus en plus pesante. L'année 2024 a été la première à afficher +1,5°C par rapport au niveau pré-industriel.³ Selon le *"Projet Carbone Mondial"*, les émissions mondiales de gaz à effet de serre sont en hausse en 2024, rendant **impossible de limiter le réchauffement climatique à 1,5°C.**⁴

Dans ce contexte, les ambitions globales peuvent alors se traduire localement par des projets paysagers utilisés comme leviers de transformation.

Au Petit Séminaire, la création d'une coulée verte le long de la rue de la Maurelle permet de remplir plusieurs rôles. Elle assure ainsi la continuité écologique, la gestion des eaux pluviales en site inondable, un îlot de fraîcheur dans un environnement méditerranéen, et un lien social vital pour les habitants. À Saïge aussi, la coulée verte est vue comme un lien avec la ville et les

1 UNITED NATIONS Climate Change. L'Accord de Paris. [en ligne].

2 AGENDA 2030. 6ème Rapport d'évaluation du GIEC. [en ligne]. 28.04.2022.

3 BERGER Annick. Un réchauffement au-delà de 1,5°C en 2024 : a-t-on tué l'objectif de l'Accord de Paris? [en ligne]. TF1. 14.03.2025.

4 CHAUVEAU Loïc. Il reste 6 ans seulement avant de dépasser les 1,5°C : l'Accord de Paris ne sera pas respecté. [en ligne]. SCIENCES ET AVENIR. 13.11.2024.

activités alentour, à renforcer le lien social et la continuité écologique.

En se basant sur les PLUi et en repérant les différents espaces verts et zones protégées, **ces sites se présentent comme la clef de voûte de la préservation d'une biodiversité en danger.**

La nature en ville est ainsi mobilisée comme une réponse face aux vulnérabilités climatiques que peuvent rencontrer les QPV. Elle joue un rôle de désenclavement urbain mais interroge. Est ce que la priorité donnée à l'écologie est toujours adaptée à des contextes où les habitants font face à des urgences sociales?

Confronter le registre environnemental et social

Face aux problématiques de sécurité, de chômage et de précarité énergétique éprouvées dans les QPV, **la durabilité recherchée se confronte à la fragilité sociale de ses occupants.** Cette durabilité, telle que conçue par le QDD se déploie en deux registres, un premier environnemental, un second social. Si le volet environnemental cherche à répondre à des enjeux globaux pour le climat en proposant notamment des aménagements adaptés, le volet social vise quant à lui à améliorer le quotidien des habitants à travers la cohésion sociale, la réduction des inégalités et la reconstruction d'une image pour le quartier.

Malheureusement, force est de constater que ces deux registres ne se superposent pas toujours. **Les coulées vertes et les espaces paysagers introduits par le QDD tendent à redéfinir les "limites" qualitatives dans les QPV** ¹. Françoise Choay,

historienne des théories et les formes urbaines et architecturales française prévient au cours de ses travaux ces dangers. Si les espaces ne sont pas vécus et appropriés, ils ne peuvent pas fonctionner. Les grands espaces verts minimalistes et peu aménagés lors de la création des Grands Ensembles en sont un excellent exemple.

Aussi, on peut être en droit de se poser des questions sur les projets de réhabilitation de la tour 08 à Saïge ou de la requalification du Petit Séminaire. **Le programme initie de redonner une nouvelle vie à un patrimoine ordinaire mais le fait-il pour une réappropriation vivante ou la vitrification symbolique pour redorer l'image urbaine?**

D'autres villes méditerranéennes s'initient au renouvellement urbain et au développement de corridors écologiques.

À Naples, **la requalification du quartier populaire Vergini-Sanità² dans le centre historique a été réalisée sous des initiatives de bottom up,** interrogeant lui aussi la manière de repenser l'environnement pour véritablement changer l'image d'un quartier. **Le projet "ReStart Scampia"³** propose quant à lui la démolition d'immeubles et la rénovation d'autres pour proposer 433 logements économes en énergie, ainsi que la mise en place d'aménagements en faveur de l'urbanisme durable: parc, ferme pédagogique, marché local, centre civique. Le projet, d'une hauteur de 159 M€, est en partie soutenu par des fonds publics, **soulignant l'engagement napolitain en faveur du bien-être et de l'avenir des communautés.**

¹ PAQUOT Thierry. Françoise Choay, philosophe de l'architecture et des villes ½. [en ligne]. Topophile. 24.01.2025.

² SALOMONE Christine. La requalification d'un quartier populaire de Naples, l'aire Vergini-Sanità. Un aménagement endogène? Revue géographique des pays méditerranéens. 2022. 134.

³ COMUNI DI NAPOLI. ReStart Scampia. [en ligne]. 2025. Voir image en annexes.

À Lyon, les *“liaisons vertes”*¹ sont aménagées, balisées et éclairées pour offrir plus de 2 km de sentiers accessibles pour les piétons et cyclistes. Ces chemins permettent ainsi de traverser à pied les quartiers en passant de jardin en jardin. Cette initiative s’insère dans un programme global d’aménagement en faveur du développement de cheminements piétons dans le 5e et le 9e arrondissement.

Si **les aires urbaines sont les sites les plus vulnérables à être touchées par le réchauffement climatique**², les agendas de lutte contre le changement climatique sont devenus une priorité dans la construction des projets d’aménagement. Ainsi les projets se construisent pour répondre sensiblement aux enjeux climatiques, mais ils ne peuvent ignorer le contexte social dans lequel ceux-ci sont construits. Sans cette prise en compte, le projet peut-il être approprié par ses usagers? À Marseille par exemple, des questions se posent. Alors que près de la moitié des habitants vivent sous le seuil de pauvreté, la création d’une coulée verte correspond-t-elle aux attentes premières d’une population fragilisée?

En discutant avec Renaud Derrien et Johana Defrance, membres de la MOE, les propos se nuancent à propos d’une ambition peut-être trop utopiste.

“Le risque c’est d’avoir une vision trop angélique de la situation. À Marseille, certaines personnes doutent que le projet résiste au temps. On arrive avec nos visions mais on peut se demander si elles se confortent à la réalité. Avec les habitants, on parle avec notre jargon, mais ils nous ramènent à des sujets plus terre à terre comme la sécurité.”

- Renaud Derrien

“On offre beaucoup en phase concours avant d’être les premiers à être mis à l’écart dans la mise en œuvre ensuite.”

- Johana Defrance

Les propos soulignent le paradoxe de QDD. Si le programme est porteur d’ambitions écologiques et sociales fortes, la faisabilité et la priorisation de ces enjeux posent question dans ces quartiers souvent en grande précarité.

1 VILLE DE LYON. Les Liaisons vertes. [en ligne]. 2025. Voir image en annexes.

2 PALAZZO E., MOHD RANI. Regenerating Urban Areas through Climate Sensitive Urban Design. American Scientific Publishers. 2017, Vol. 23, n°7.

Des intentions sociales au travers de la participation citoyenne

La dimension sociale du programme construit en partie sa base sur l'ambition d'associer les habitants, non sans rappeler les initiatives du CERFISE à Marseille dans les années 80. **La participation citoyenne est devenue un outil récurrent dans les politiques urbaines** pour y parvenir comme les initiatives de l'ANRU avec le NPNRU nous l'ont montré. Pour autant, cette notion reste emplie d'ambiguïtés.

Sociologue américaine, Sherry Arnstein traite de la question de la participation citoyenne et propose en 1969 une graduation de participation en plusieurs degrés dans son article "A ladder Of Citizen Participation"¹. **L'échelle d'Arnstein présente ainsi huit niveaux d'implications des citoyens²** allant de la manipulation au contrôle citoyen. Si les deux premiers niveaux comprenant la manipulation et la thérapie sont considérés comme une non participation, les niveaux suivants comprenant l'information, la consultation et l'implication sont jugés comme permettant une participation symbolique du citoyen. Ce n'est qu'à partir de l'échelon 6 que le pouvoir est considéré comme accordé aux citoyens avec le partenariat, la délégation du pouvoir, et le contrôle citoyen.

Avec l'usage, **l'échelle est ajustée en une échelle simplifiée: information, consultation, concertation, co-construction, co-décision.** En observant, on comprend que la plupart des dispositifs en urbanisme se situent dans les échelons intermédiaires, proposant une consultation plutôt qu'une co-construction. Le programme de consultation internationale QDD n'y échappe pas malgré des temps de concertation citoyenne, qui

relève de la volonté de faire participer le citoyen de manière plus active.

Certains éléments sont en revanche sensibles. Au Petit Séminaire, ce sont près de 1306 habitants qui vivent sur place, encore plus en prenant en compte le voisinage alentour. Pourtant, ils sont représentés par deux jurés citoyens. Le chiffre interroge. Est-ce que deux citoyens par site, même en les changeant entre chaque réunion, sont des éléments de représentativité et d'efficacité pour un dispositif d'une telle ampleur? **Si la volonté d'inclure le citoyen est présente et communiquée, la méthode semble relever une participation limitée.** La question se pose alors de comprendre si celle-ci est instrumentalisée afin de légitimer le processus plus qu'à le transformer en profondeur.

Le dialogue compétitif dans lequel sont insérées les participations se présente aussi comme un élément fort. Outil permettant d'ouvrir la réflexion en amont du projet en testant des hypothèses et en confrontant les visions, son emploi peut se montrer nuancé.

"Je suis de base très réticent sur ce mode de faire, on va se cramer pour pas grand chose. Tous les voyants sont rouges (...) mais mon avis a évolué. Avec Johana on s'éclate sur le projet. Ce n'est pas classique, on teste de nouvelles façons de travailler sur des problématiques différentes. Il y a beaucoup de positif, le site en lui-même justifie la procédure de dialogue compétitif. Avec une procédure habituelle on arriverait sur un projet classique sur un site qui ne l'est pas."

- Renaud Derrien

¹ Arnstein, S. R.. A Ladder Of Citizen Participation. Journal of the American Institute of Planners. 1969. 35(4), 216–224

² CEREMA. L'échelle d'Arnstein et les différents degrés de participation. [en ligne]. 2025. voir échelle en annexes.

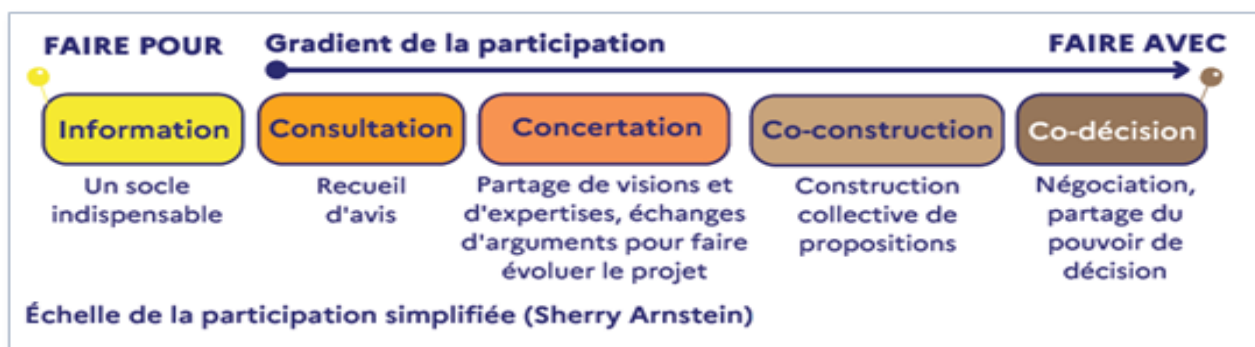


Figure 3: Échelle de participation simplifiée (Sherry Arnstein), CEREMA.

“Je trouve ça intéressant de pousser des équipes dans leur retranchement. Mais, je pense que ça épuise les équipes. C’est une vision de privilège dans la conception avec beaucoup de perte d’énergie. Faire travailler trois groupements, notamment sur des sujets similaires, pendant 9 mois sur différentes phases de concours... cette mise en concurrence est le reflet de notre société capitaliste que je ne soutiens pas à 100% malgré de très beaux projets.”

- Johana Defrance

Ainsi se tisse une tension entre innovation démocratique et réalité du cadre imposé. Si le dialogue compétitif permet de nouvelles perspectives sur l’urbanisme, avec une vision plus itérative, la recherche et la création collective, le format peut présenter l’impression d’une façade participative où l’effort des candidats ainsi que des habitants ne sont pas toujours traduits en réalisations concrètes. **Le risque serait alors de rester dans un registre d’empowerment symbolique sans réelle redistribution du pouvoir de décision.**

Un autre objectif du QDD réside dans l’amélioration du cadre de vie et de l’inclusion des habitants dans leur commune. L’emploi des coulées vertes pour proposer des espaces verts publics sont une aubaine pour proposer des lieux de promenade, de détente et de vie de quartier. Ils sont à la fois traduits pour répondre à des enjeux écologiques mais également sociaux. Le but est de casser l’isolement de certains QPV et d’améliorer leur image souvent stigmatisée.

En proposant de la mixité sociale dans la diversité de l’habitat notamment à Saïge avec des logements étudiants, des résidences pour jeunes actifs ou de l’accession sociale, l’objectif est de casser cette vision monofonctionnelle des Grands Ensembles en favorisant ainsi la rencontre entre les différents habitants. La variété d’aménagements publics permettrait quant à elle la diversité de la mixité sociale des usagers sur le site.

Pourtant, il faut rester prudent. J. Donzelot dans *“Quand la ville se défait”* souligne que la mixité imposée peut conduire à un repli identitaire plutôt qu’à un vivre ensemble. **La lutte contre la précarité énergétique et l’accès équitable aux services publics se présentent comme des leviers plus concrets d’inclusion que la simple transformation spatiale.**

Ces ambitions s’inscrivent dans une vision plus large de transition énergétique et de justice sociale. **Les objectifs du Plan Climat-Air-Énergie Métropolitain s’alignent à ceux de QDD**: ils luttent contre la précarité énergétique, le développement de logements plus performants et l’accessibilité aux services de proximité. Les actions sociales sont donc inaliénables des enjeux climatiques mais intégrées de manière transversale.

Ces ambitions peinent tout de même à être mises en place dans la réalité.

“Sur l’enjeu social, on est un peu démunis en tant que concepteurs. Comment changer réellement ça ? (...) Ce n’est pas seulement un aménagement, il faut penser aussi à l’animation, à la concertation, à l’accompagnement.”

- Johana Defrance

La réussite d’un projet ne se limite pas au lieu physique, mais aussi à sa gestion continue, en prenant en compte les médiations, politiques publiques cohérentes qui l’accompagnent. **Ni l’aménagement seul, ni le dialogue compétitif, ne peuvent assurer du bon fonctionnement du projet**, le programme devra pouvoir s’adapter sur le long terme et proposer des pratiques de terrain, un véritable suivi et l’appropriation de ses habitants. Cependant, **plusieurs éléments prévus par le programme offrent de bons indicateurs.** Les

accompagnements financiers et juridiques qui suivent le dialogue, mais également la capitalisation des savoirs au travers du manifeste de fin de consultation, l’exposition qui s’ensuit, les recherches parallèles prenant les sites pour base d’études, sont **d’autant de moyens mis en place qui donnent de l’espoir pour l’avenir de ces quartiers.** Peut-être le défi sera-t-il de les maintenir comme des quartiers vécus, et non seulement comme des laboratoires d’études et d’expérimentation.

3.2. Le programme QDD, entre limites et contradictions

Une sélection questionnée des sites

Une première limite du programme pourrait reposer sur le choix des sites. Leur sélection doit permettre de refléter la pluralité des QPV en France métropolitaine en sélectionnant des sites en grandes métropoles, villes moyennes, zones périurbaines... Toutefois, **le choix peut paraître arbitraire et manque de transparence**, malgré la diffusion des critères de sélection dans la présentation du programme. Que signifie véritablement *“la diversité des QPV à la fois dans leurs formes urbaines et dans leurs contextes territoriaux”*¹? Peut-elle être introduite par la sélection de 10 sites?

Dans cette construction, certains sites emblématiques des QPV n'apparaissent pas. On peut alors se demander s'ils faisaient partie des candidatures au programme. Sur les dix sites retenus, une quarantaine avait été proposés par les préfets de région² mais leur liste n'a pas été trouvée.

Le Petit Séminaire a été choisi en partie pour la singularité de son site. Avec une démolition entamée, il ne se présente plus comme un QPV classique mais comme une archive urbaine, un fragment en voie de disparition dont la vie continue à s'articuler autour. Sa représentativité est limitée et le flou de sa sélection interroge sur sa généralisation. Si les sites retenus sont trop spécifiques, peut-on tirer des enseignements qui fonctionnent pour beaucoup de QPV en France?

Des ambitions trop élevées?

En proposant un outil d'expérimentation, le risque est d'obtenir un laboratoire déconnecté des réalités. **Dans un environnement où la pauvreté, le chômage, l'insécurité restent des préoccupations quotidiennes, les enjeux de résilience climatique et de biodiversité peuvent paraître secondaires.** Le risque est d'obtenir un programme vitrine qui répondrait aux enjeux de l'agenda climatique avant de répondre aux besoins immédiats des habitants.

Une dissonance persiste entre le programme et sa mise en œuvre, notamment au travers du dialogue compétitif.

“On a vendu de l'environnement mais on peut se demander ce qui sera fait réellement. Cette dissonance entre une phase de concours un peu utopiste et la réalité derrière pose question.”

- Johana Defrance

“C'est une procédure très encadrée par la loi. Pour le commanditaire, ce sont des efforts mieux gérés où ils gagnent plus que ce qu'ils investissent. Le dialogue compétitif se présente comme un luxe.”

- Renaud Derrien

Si le QDD crée une émulation intellectuelle et des idées pouvant servir de socle de connaissances pour les prochains projets, sa traduction concrète reste incertaine mais donne de l'espoir.

¹ GIP EPAU. Consultation Internationale Quartiers De Demain. Dossier de Presse. 4 mars 2025.

² LANE S., NAMIAS O., BIALESTOWSKI A.. Dossier: 10 quartiers en réflexion. AMC. Avril, 2025, n°331, p.69.

“On pense que les concepteurs savent bien se projeter dans le futur et que c’est acquis, ce n’est pas le cas. On ne sait pas encore. Parce que ça fait peur, qu’on a pas encore les outils et les méthodes officielles, on tâtonne. Si à l’instant T ce n’est pas défini, un programme comme QDD participe de plus en plus à apporter des réponses.”

- Renaud Derrien

Les ambitions, plus que trop élevées, sont peut être plutôt difficilement quantifiables. Comment savoir ce dont on a besoin quand le modèle de réflexion et les sujets traités sont nouveaux dans le paysage? L’expérimentation permet ainsi de soulever des similarités, des concordances, de voir ce qui fonctionne, et ce qui ne fonctionne pas. Cette vision utopiste peut se heurter à des réalités financières et institutionnelles.

Le programme QDD, un dispositif aux contraintes structurelles fortes

Les contraintes structurelles sont fortes pour la réalisation du QDD.

Elles sont tout d’abord financières. Comme le disait R. Derrien, pour les entreprises candidates, *“tous les voyants sont rouges”* quand on parle de dialogue compétitif. En effet, chaque groupement se voit recevoir 150 000€ pour compenser l’investissement durant les 9 mois de dialogue compétitif. En réduisant le budget pour chaque équipe du groupement, le prix baisse encore.

Les équipes candidates doivent être solides individuellement. **En effet, le dialogue, bien qu’ouvert à toute entreprise remplissant les critères de sélection, n’est pas accessible à tous.**

“La MO fait très attention à ce que tout le monde soit sur un même pied d’égalité sans modification du programme au cours du dialogue. Ce n’est pas accessible à de toutes petites structures qui n’ont pas les moyens de s’inscrire dans ce type de procédure.”

- Renaud Derrien

En observant les budgets alloués par le GIP EPAU pour chaque projet, ces derniers restent limités, 457 200€ pour chaque MO, soit l’équivalent d’1 km de piste cyclable en 2024 selon le Club des Villes et Territoires Cyclables et Marchables.¹

En revanche pour les équipes lauréates, **10 M€ de Fonds Vert seront adressés pour soutenir leurs projets soit 1 M€ par projet, un levier fort dans le programme.** Mais ce fond risque de ne pas suffire sans rendement du projet derrière, ou sans moyens financiers supplémentaires. Le budget alloué pour le projet à Marseille est de 3,75 M€ par exemple. La MO devra alors trouver des solutions supplémentaires pour pouvoir amortir les coûts.

Dans une démarche internationale et compétitive, les projets et les sites sont-ils sur un pied d’égalité?

Les communes les plus favorisées ne sont-elles pas avantagées par ce mode de faire? N’existe-t-il pas aussi un risque de “vendre du rêve” sans disposer des leviers financiers suffisants pour concrétiser ces ambitions? Enfin, en présentant une exposition dès la fin du dialogue, plutôt qu’après la réalisation des projets, ne prend-on pas le risque de privilégier l’image et la communication au détriment des résultats concrets?

1 TRANSITION VÉLO. Le coût du mètre de piste cyclable a augmenté de 45%. [en ligne]. 07.02.2024.

Ces interrogations se croisent avec celles concernant les sélections de sites. Si un site candidat ne faisait pas partie d'une collectivité locale en capacité de soutenir financièrement le projet par la suite, on peut supposer qu'il puisse avoir été écarté. On peut aussi supposer que la collectivité n'ait même pas candidaté si elle considérait qu'elle ne serait pas en capacité de suivre le budget. On est alors en droit de se questionner sur la pertinence des sites retenus et de leur légitimité face à d'autres sites qui nécessitent également un dispositif de la sorte.

D'autre part, **la lourdeur des procédures publiques, d'un cadre juridique strict, de la volonté d'égalité de traitement entre les équipes, du poids des partenariats entre les différents acteurs publics et privés compliquent l'agilité des projets.** Pour autant, les gouvernances mises en place permettent d'alterner entre des motivations de bottom up et une gérance plus classique en verticalité.

“La procédure est très longue et exigeante, même pour les MO publiques, avec le temps d'organisation, de coordination. C'est lourd et ça requiert une grosse complexité juridique pour l'égalité de traitement.”

- Renaud Derrien

Enfin, **les longueurs du programme se heurtent aux urgences climatiques et sociales des QPV.** Si QDD mise sur des phases longues de conception et d'expérimentation, les habitants des quartiers dans lequel il intervient ont souvent besoin d'améliorations immédiates comme la réhabilitation de leurs logements, l'assurance de leur sécurité et d'infrastructures publiques pérennes. La temporalité, bien que nécessaire, peut se révéler comme une limite du programme qui semble mettre en avant le développement scientifique de savoirs et de connaissances avant la

mise en place d'actions directes et concrètes pour répondre aux besoins des habitants. Pour pallier ce temps de réflexion, l'un des arguments est que la base acquise au début permettra par la suite une répliquabilité sur d'autres projets, et donc des actions plus concrètes rapidement sur les prochains sites.

Aux limites de la répliquabilité: l'unicité des contextes

La répliquabilité des solutions permettrait au programme QDD d'être un couteau suisse de l'aménagement durable pour les prochaines années dans les QPV. La tour 08 à Saïge a pour vocation d'être un prototype pour de futures rénovations mais sa logique repose sur un équilibre économique fragile dépendant d'une ingénierie très spécifique, dont les techniques et la méthodologie sont toujours en développement. Au Petit Séminaire, la spécificité de la gestion des eaux pluviales en milieu urbain à la topographie marquée demande également une réponse spécifique dont les éléments de répliquabilité sont à déterminer.

“Je pense que ça peut l'être sans être un modèle figé. Trois choses peuvent être répliquables: la méthode, les principes, la posture.”

La méthode part des spécificités du territoire. Ensuite on a les principes, les grandes lignes apportées avec le groupement sur le site. Enfin la posture, faire confiance à l'existant. On regarde ce qui est déjà là.

Ce n'est pas une recette à copier-coller. C'est quelque chose de souple, ajustable, qui peut inspirer d'autres quartiers similaires au Petit Séminaire.”

- Renaud Derrien

“J’ai l’impression que l’échelle vise à être de plus en plus locale dans les projets d’aménagement, également sur l’expérimentation, sur les liens sociaux, c’est très contextuel. J’ai peur d’une montée en généralité de la technique, mais je rejoins Renaud sur la montée en généralité de la méthode qui peut être intéressante.”

- Johana Defrance

La contradiction du QDD réside ainsi en son intérêt dans l’innovation méthodologique mêlée à des innovations coûteuses, lourdes et parfois difficilement systématisables dans le cadre de la Politique de la Ville. Le laboratoire du QDD est stimulant mais fragile, produisant une réflexion riche et novatrice, mais dont le succès sera assuré si les MO et pilotes du projet parviennent à transformer l’expérimentation en pratiques reproductibles réalisables dans le temps.

De manière plus globale, il semble que la construction du programme se soit appuyée sur l’expérience des politiques précédentes. **L’État semble être un acteur plus présent pour QDD qu’il ne l’a été pour les PRU de l’ANRU.** La mise en place de capitalisation des savoirs peut se montrer également comme une réponse au rapport de la CDC qui considérait que les PRU manquaient de communication et de données dans leur production.

Cependant, le modèle interroge. Comment QDD peut-il fonctionner et proposer des innovations alors qu’il doit se développer dans un cadre contraignant construit avec les précédentes lois comme la loi Élan? Afin de rester dans une réponse de la problématique du mémoire, ce point ne sera pas plus développé. En l’absence d’une recherche plus poussée, il est alors considéré comme une limite du programme.

Néanmoins, si le programme présente des inconvénients, de nombreuses pistes réflexives sont réalisées afin d’assurer la construction d’un programme durable.

3.3. Le programme QDD, levier vers de nouvelles réflexions

Une fabrique de savoirs en construction

Le programme “*Quartiers de Demain*” peut être vu comme une fabrique où les savoirs des concepteurs, des experts, des ingénieurs, s’entremêlent avec ceux des chercheurs, de la MO et des habitants. La mise en place de manufactures locales et de la manufacture nationale, ainsi que les résidences et les temps de dialogue pendant la concurrence offrent une richesse d’informations inédite pour ce type de projets. **C’est un véritable capital cognitif commun qui est ici mis en place et qui dépasse largement le projet sur site.** C’est également une vision qui change de projets plus classique où le savoir a tendance à se perdre après leur réalisation.

“On fait beaucoup de choses bien, mais on ne capitalise pas assez.”

- Renaud Derrien

Le programme s’annonce donc comme une opportunité de partages des connaissances, mais aussi de conservation des savoirs. **Si la méthode, les principes et la posture peuvent être répliquables** selon R. Derrien, ils sont également vecteurs de la construction d’un cadre méthodologique qui pourra inspirer d’autres projets.

“ La répliquabilité ce sont des éléments de méthodes plus que les éléments techniques: c’est l’expérimentation, la place du jury citoyen, un fort diagnostic sur le contexte, des temps plus longs en phase projet...”

- Johana Defrance

Partant de la méthode, en prenant en compte les spécificités du site et le dialogue avec les habitants, on pourra alors développer des principes comme le refuge climatique ou la notion de port d’attache, des clefs de savoirs répliquables pour d’autres sites similaires. Enfin, sans oublier la posture, c’est-à-dire avoir confiance en ce qui existe déjà sur place, le projet construit et les savoirs acquis au cours de sa conception et réalisation dépassent le seul cadre des QPV.

“C’est un effet de poupées russes. C’est réalisé sur les QPV maintenant. Peut-être qu’il y aura des généralisations de méthodes faites sur QDD qui pourront être répliquées sur des aménagements de renouvellement et de construction urbaine.”

- Johana Defrance

Le dialogue compétitif, un modèle à améliorer

Le dialogue compétitif appuie sur la singularité du programme QDD. Dépassant le concours classique, il permet à la phase de conception de se réaliser durant un temps long, offrant dialogues entre équipes, MO et habitants.

“Chaque agence a sa manière de travailler et sa vision, essentielle pour les sites complexes comme celui du Petit Séminaire, avec des enjeux techniques, sociaux, climatiques... Ça favorise une certaine progressivité dans la définition du projet. S’offrir du temps long et du questionnement permet à la MO de préciser son besoin. Ça donne des solutions plus innovantes, on est aiguillé, on veut aller plus loin et on est poussé à l’excellence.”

- Renaud Derrien

Malheureusement, **le dialogue peut être éprouvant pour les participants**, de par sa technicité, sa durée, sa demande d'engagement financier et de temps. Y participer n'en assure pas pour autant sa place pour la suite.

"On aide la MO à déterminer ce qu'elle veut (...) avec des équipes mobilisées pendant plusieurs mois sans certitude d'être retenus. J'ai l'impression qu'on fait de l'orfèvrerie alors que d'autres éléments méritent d'être réparés en parallèle."

- Johana Defrance

Le format permet ainsi une émulation des idées pour un faible coût mais beaucoup d'énergie.

"Des fois, je serais plus dans une vision avec moins de concours et de concurrence, plutôt avec des temps longs en projet pour réfléchir. Mais, peut être que s'il n'y avait pas l'émulation d'un concours, il n'y aurait jamais ce niveau là."

- Johana Defrance

Il questionne aussi sur le rendement produit...

"On aurait pu avoir trois groupements sur trois projets distincts. On n'aurait peut-être pas eu le maximum mais on aurait eu trois beaux projets."

- Johana Defrance

... et à sa quête de l'excellence.

"On cherche l'excellence, peut-être faudrait-il baisser le niveau d'excellence pour faire quelque chose de bien, mais plus de choses bien."

- Johana Defrance

Face aux défis qu'il met en lumière, la réflexion se fait pour améliorer son utilisation.

"Ce serait intéressant d'avoir un format intermédiaire entre le format classique et le dialogue compétitif. Comme souvent, la vérité est à l'équilibre. Peut être des ateliers de conception qui sont ouverts à plusieurs groupements. "

- Renaud Derrien

"Peut-être vaut-il mieux faire quelque chose de plus itératif avec de l'expérience, sur la base d'un AO qu'on pousse. Pousser des phases de projets en allant plus loin avec plus de moyens mis en œuvre. Une équipe est retenue et travaille sur site avec le jury citoyen."

- Johana Defrance

"... un concours avec une mise en commun réelle des trois groupements, à des moments donnés sur des sujets spécifiques (...). Des ateliers pourraient être créés avec les groupements sur ces sujets là. Les ateliers pourraient être rémunérés. La MO pourrait alors redéfinir son projet et organiser un concours ou un AO avec les groupements exclus du processus."

"Ou alors, un AMO pourrait accompagner la MO pour répondre à ces sujets au travers d'ateliers non conçus sur le principe de concours. Ensuite, la MO réalise un concours classique, avec un projet, des phases plus longues, plus expérimentales, accompagnée d'un groupement. Je pense qu'il y a plein de façons de faire qui n'ont pas été testées encore."

- Johana Defrance

“Il faudrait une base de données du dialogue compétitif de chaque année sur les différents projets d'aménagement, avec des fiches de retour d'expérience et des formations des MO qui se partagent les bonnes pratiques. (...)

Une MO qui souhaite faire un dialogue compétitif pourrait suivre une formation dessus et participer à des réunions de retour d'expérience afin qu'elle soit sensibilisée et responsabilisée.”

- Renaud Derrien

Les idées ouvrent une perspective forte du programme, **en plus d'être un laboratoire de projets, il est un laboratoire de procédures.** Il interroge ainsi le droit de la commande publique et les modes de coopération entre différents acteurs. Il est néanmoins trop tôt pour prendre en compte les réelles perspectives du dialogue. Sa finalité pourra sûrement répondre aux interrogations en cours sur l'ampleur de ses possibilités.

“Ce qui sera intéressant, c'est d'avoir la vision de la maîtrise d'ouvrage. On a notre vision très étroite d'un bureau d'études, la MO connaît les trois projets. Peut être que ces trois projets sont vraiment différents, on n'en sait rien. Selon moi, ce sont eux les grands gagnants de cette procédure.”

- Renaud Derrien

Vers la construction d'un modèle de gouvernance sociale?

Si les enjeux environnementaux sont primordiaux au sein du QDD, la prise en compte sociale se tisse tout le long du programme, un lien omniprésent dans les QPV.

“Ce qui m'a frappé avec le programme QDD (ndlr: dans le cas du Petit Séminaire), c'est l'ambivalence entre la perception intérieure et la vision

extérieure. Les habitants chérissent leur quartier malgré l'insécurité, y voyant plein de bonnes choses. Ce sont les habitants autour qui stigmatisent, peuvent dévaloriser ce qui est fait et souligner l'impression d'insécurité.

Cette perception in-situ et ex-situ des lieux est intéressante et se présente comme un enjeu social majeur. Je trouve que la réalité, c'est ce qui se passe de l'intérieur. QDD permet aux populations extérieures de ces QPV de retrouver le dialogue, de voir ce qui s'y passe et de mieux comprendre.”

- Johana Defrance

Le programme peut ainsi jouer un rôle de médiation symbolique, reconstruire une image pour les QPV. L'enjeu sera alors d'éviter de focaliser un projet tourné sur l'image plus que dans ses réalisations concrètes.

Cette prise en compte citoyenne grandissante dans la participation aux projets montre également l'évolution des politiques à l'égard de l'aménagement, qui apprend de ses erreurs.

“On a fait beaucoup de projets qui ont coûté cher et qui n'avaient pas beaucoup de plus value. Peut-être que si on avait eu des habitants, on aurait pu éviter ça.”

- Johana Defrance

Des solutions sont mises en place et nécessitent sans doute d'être perfectionnées. Quel est l'équilibre quantitatif à trouver pour considérer le nombre adéquat de jurés citoyens lors d'un dialogue?

Le risque de généralisation des procédures est de se retrouver avec un modèle égalitaire mais non équitable. Proposer deux représentants citoyens, qu'ils aient une autorité sur le site ou non, n'aura pas le même poids pour un projet concernant 1306 habitants ou 3900. Un équilibre qualitatif est également à poursuivre pour **permettre une véritable intervention citoyenne et s'assurer de ne pas proposer une participation institutionnelle et d'image.** Quoi qu'il en soit, la place donnée aux citoyens dans le programme reste une nouvelle avancée dans le paysage français.

“D'un point de vue national, le gouvernement aurait pu décider de s'arrêter au regard des concepteurs, ils ont décidé de prendre en compte l'avis citoyen. Dans l'idée, la place du citoyen commence à être grandissante. La solution vient de ceux qui vivent les QPV. On leur redonne la main.”

- Johana Defrance

Il en ressort une volonté d'équilibrer la place de chaque acteur pour proposer une nouvelle culture du projet. La gouvernance du programme vient ainsi en réponse à l'évolution de la rénovation urbaine au cours de ces dernières années et des conséquences des anciens programmes comme le PRU et le NPNRU.

“Ce mode de gouvernance, de décision, partant du projet vers le haut, devrait être répliqué. Sans devenir une recette de faire pour tous les QPV. Faire l'inverse d'une politique descendante.”

- Johana Defrance

“C'était une grande critique de l'ANRU. Quand on arrivait dans un quartier de l'ANRU, on le sentait. Le programme QDD donne l'impression d'une volonté de faire les choses différemment dans le futur, d'un changement de méthode.”

- Renaud Derrien

Vers un urbanisme durable

Le changement de paradigme sur lequel se construit le programme montre sa complexité mais également sa force. Si les outils ne sont pas toujours là, les recherches et les expérimentations permettent de tester de nouvelles pratiques.

En échangeant avec R. Derrien et J. Defrance, deux principes ressortent de ces pratiques.

Il y a dans un premier temps **une question d'humilité** que les praticiens appliquent de plus en plus. On n'est plus dans le grand geste architectural de manière systématique, on cherche à construire à partir de l'existant, à partir de ressources locales.

“L'approche sensible des paysagistes pourrait être généralisée. C'est assez rare d'avoir un dialogue qui insiste autant sur ces enjeux. On espère pouvoir avoir un recul critique sur les éléments de méthode pouvant être généralisés au travers de petites interventions: le sol, l'eau, les savoirs partagés... On n'est pas dans le grand objet architectural des stars architectes mais dans des démarches plus humbles qui peuvent être systématisées.”

- Renaud Derrien

La participation se présente comme un autre enjeu qui replace l'habitant au cœur de la décision, non pour légitimer mais hiérarchiser ses besoins.

“Cette façon de plus demander l'avis des citoyens est à coupler avec une logique de sobriété. Chercher le bon équilibre et le juste besoin. On n'a pas beaucoup de budget en phase aménagement, on veut savoir ce qu'il faut aménager et quels sont les vrais besoins des habitants sur ces sujets là.”

- Johana Defrance

En observant, plus en détails le programme, on peut également mettre en avant une volonté de **sobriété**. En effet les projets s'insèrent dans des environnements déjà "préparés" pour une opération urbaine: immeubles déjà démolis, possibilité de réhabilitation, mise en valeur d'un patrimoine architectural et vert pré-existants. On peut aussi noter des volontés de développement bas-carbone.

"Une attention au développement de la biodiversité, à la sobriété énergétique, à la lutte contre l'artificialisation des sols, sera prise en compte dans l'aménagement." (Sedan, Résidence Ardenne, Consultation Internationale Quartiers de Demain, p.39, https://quartiers-de-demain.archi.fr/sites/default/files/2025-04/DP-QDD_mars2025_VF.pdf, GIP EPAU)

On peut s'interroger si cette vision s'intègre dans une vision plus globale dont les voix s'élèvent dans le domaine de l'architecture depuis plusieurs années. En janvier 2018 sort le *"Manifeste pour une frugalité heureuse dans l'architecture et l'aménagement des territoires urbains et ruraux"*¹ de Alain Bornarel, ingénieur, Dominique Gauzin-Müller, architecte-chercheur, et Philippe Madec, architecte-urbaniste. Un mouvement naîtra après "pour une Frugalité heureuse et créative" prônant la sobriété comme réponse face aux enjeux urbains et climatiques. En 2021, Philippe Madec écrit dans son livre *"Mieux avec Moins"*:

*"La réhabilitation/rénovation porte moins atteinte à l'environnement que la démolition/reconstruction."*²

Ainsi, il semble se dessiner que **le programme QDD souhaite permettre la capitalisation d'un urbanisme durable** où chaque site est un

échantillon d'aménagement possible.

"L'urbanisme peut être considéré comme durable quand l'aménagement est pensé à long terme. Il prend alors en compte les limites planétaires (une utilisation des matières premières et une gestion de l'eau raisonnées) et propose des solutions pour adapter les territoires au changement climatique."

(Les défis de la transition. Urbanisme durable, <https://www.ademe.fr/les-defis-de-la-transition/urbanisme-durable/>, ADEME)

Le Gouvernement n'en est pas à son coup d'essai. **Le programme Démonstrateurs de la Ville Durable** (DVD) lancé en 2021 avec l'ANRU dans le cadre de France 2030 et du 4^e Programme d'Investissements d'Avenir (PIA), semble lui aussi viser à structurer l'innovation urbaine autour de six grandes thématiques³:

- des matériaux et solutions constructives bas-carbone,
- de nouvelles manières d'habiter (co-conception, mixité, frugalité foncière, accessibilité...),
- une décarbonation des mobilités,
- une gouvernance intelligente de l'énergie,
- vers la gestion raisonnée des ressources,
- une maîtrise du cycle de vie de l'eau.

Ces champs d'actions rejoignent ceux expérimentés par le programme QDD: la réhabilitation de bâtiments existants, la place de l'habitant dans la définition du projet, la requalification des espaces publics, l'adaptation climatique des quartiers prioritaires.

¹ FRUGALITÉ HEUREUSE ET CRÉATIVE. Manifeste pour une frugalité heureuse dans l'architecture et l'aménagement des territoires urbains et ruraux. [en ligne]. 18.01.2018.

² MADEC Philippe. Mieux avec moins. 2021. p.122.

³ Revue urbanisme. Démonstrateurs de la ville durable, l'innovation urbaine pour demain. Septembre octobre 2024. Supplément n°439.

Pour les quartiers QDD, leur enjeu est sûrement d'intégrer cette résilience pour pouvoir fonctionner dans le temps.

"C'est un enjeu de maillage du territoire, faire un pas vers l'autre, aller comprendre comment ces territoires vivent. Concernant l'environnement, la question des ressources est majeure, comme l'eau. À terme, on va devoir travailler sur des microprojets sur un territoire et permettre leur autonomie. Plus on travaille à l'échelle micro, plus on aura des territoires autonomes à l'échelle macro."

- Johana Defrance

Si le terme d'autonomie peut faire peur, être vu comme un mot "obus" selon R. Derrien, il s'intègre à la volonté sobre, humble et participative qui semble se développer.

"Il y a encore un paradoxe entre l'autonomie territoriale des flux, des matières par rapport à une forme de résilience et de robustesse territoriale. Cette résilience doit créer des liens et des ponts dans le maillage. Elle se présente comme un enjeu social. Comment faire de l'autonomie sans se fermer?"

- Johana Defrance

Si l'autonomie est recherchée, **le but du programme tend à proposer des approches ajustables et transférables en lien avec une construction plus raisonnée pour répondre aux problématiques des QPV**, mais en prenant en compte des enjeux qui vont bien au-delà de leurs territoires et du territoire français.

S'ouvrir aux modèles ailleurs

Est-ce que le programme QDD est un démonstrateur de grande ampleur? Si la réponse n'est pas possible tant que la consultation n'est pas terminée, il permet d'entrevoir ce que pourrait donner la ville durable. En se mêlant avec d'autres programmes comme DVD avec l'ANRU et Petites Villes de Demain, piloté par le GIP EPAU, il pourrait permettre le dessin d'un nouveau paysage urbain en France.

Les QPV candidats peuvent également inspirer dans d'autres quartiers en difficulté sur le territoire, en Europe ou ailleurs. **La perspective dépasse la simple répliquabilité technique, elle promeut une vision plus globale de l'urbanisme durable.**

Aménager et construire bas-carbone, développer l'économie circulaire, penser une gestion intelligente et partagée de l'énergie, sécuriser le cycle de l'eau, mais aussi associer les habitants dès la conception des projets: autant de leviers qui incarnent une transition vers une ville résiliente et inclusive. QDD met en tension ces ambitions avec les réalités locales.

En ce sens, QDD dialogue avec la démarche des Démonstrateurs de la Ville Durable: expérimenter à petite échelle, documenter les réussites et les échecs, puis diffuser les enseignements. Les quartiers pilotes ne sont pas une fin en soi: ils deviennent des prototypes de transformation, capables d'alimenter une réflexion nationale sur l'adaptation des territoires aux limites planétaires et aux vulnérabilités sociales.

“Ce sont des nouvelles pratiques. On peut s'appuyer sur des indicateurs et des simulations, ou on peut avoir une approche plus qualitative. Ça dépend du contexte. Plus on avance dans l'aménagement, plus on se complexifie parce qu'on se rend compte que c'est complexe.”

- Renaud Derrien

Ainsi, au-delà des projets lauréats, le défi consiste à ancrer cette logique dans la durée. Sans une gouvernance solide, un suivi de long terme et des moyens financiers adaptés, le risque est que QDD reste un exercice d'innovation ponctuel. Mais si les ambitions sont tenues, il pourrait constituer une étape décisive dans l'émergence d'un urbanisme véritablement durable, conciliant sobriété écologique, justice sociale et qualité de vie.

La France semble se positionner de manière favorable dans cette démarche.

“Quand on regarde il y a dix ans et maintenant, on ne conçoit plus de la même manière, surtout en renouvellement urbain. Il y a moins la place de l'architecte sur la page blanche. Ça doit être généralisé: l'humilité, la sobriété, la place de l'habitant. Ça prend du temps, mais j'ai l'impression que ça évolue un peu.”

- Johana Defrance

“En France aujourd'hui on est assez novateurs, je suis sûr que des pays étrangers vont venir voir comment ça se passe, comme pour les JO. Ça bouleverse les manières de faire.

On est bien placés sur ces sujets comme avec l'exemple de la RE 2020, très poussée en comparaison des autres pays. Je pense que le format du dialogue compétitif est une

procédure unique dans le domaine.

En discutant avec d'autres acteurs étrangers, on réalise que la puissance publique est beaucoup moins là, le promoteur a plus de place. En France, on se torture plus la tête pour faire un bon projet. Je pense que c'est intéressant de dézoomer et de voir ce qui se passe dans d'autres pays.”

- Renaud Derrien

C'est en effet ce qui demande à être fait pour les acteurs du projet. C'est en partageant les expériences sur des sujets communs que les solutions pourront être adaptées.

Pour conclure

Dans quelle mesure le programme «Quartiers de Demain» permet-il de répondre concrètement aux enjeux de transition écologique et sociale dans les Quartiers Prioritaires de la Ville, à travers le cas du Petit Séminaire à Marseille?

Le programme Quartiers de Demain (QDD) s'inscrit dans une longue histoire de la politique de la Ville. Après les ZUP, les GPU, les GPV ou encore les programmes de l'ANRU, il se présente comme un nouvel outil, au croisement des urgences sociales et des impératifs écologiques. L'ambition est forte: **faire des quartiers prioritaires non plus des espaces stigmatisés mais des laboratoires de la transition socio-écologique.**

L'analyse menée sur le site du Petit Séminaire à Marseille montre à quel point ce pari est ambitieux. Situé dans un territoire vulnérable, marqué par la pauvreté, le chômage et l'isolement, ce quartier possède en même temps un potentiel écologique majeur: une topographie particulière, un patrimoine paysager riche, la possibilité de créer une coulée verte et un véritable îlot de fraîcheur méditerranéen. Ce double visage illustre parfaitement le dilemme de QDD: **comment concilier l'urgence sociale et l'exigence écologique?**

Les dispositifs mis en place: dialogue compétitif, manufactures de quartier, résidences d'équipes

pluridisciplinaires... ouvrent des pistes inédites. Comme le souligne R. Derrien: *“Trois choses peuvent être répliquables: la méthode, les principes, la posture... mais ce n'est pas une recette à copier-coller.”* Cette phrase résume bien l'esprit du programme: plutôt qu'un modèle figé, **QDD cherche à inventer de nouvelles manières de faire la ville, plus inclusives, plus sobres, plus attentives aux contextes.**

Pour autant, plusieurs limites apparaissent. La lourdeur de la procédure du dialogue compétitif, vécue par certains comme un *“luxe”* pour la maîtrise d'ouvrage, pose question. À cela s'ajoute le risque d'une communication tronquée: la mise en avant d'une exposition nationale avant même la réalisation des projets alimente l'idée d'une *“vitrine”* plus que d'une transformation réelle.

Au-delà du cas marseillais, le comparatif avec d'autres sites comme Saïge à Pessac montre que des enjeux communs émergent: continuités écologiques, amélioration de l'image des quartiers, lutte contre les précarités énergétiques et sociales. Mais les contextes locaux, très différents, rappellent qu'il n'existe pas de solution universelle. Le danger serait une *“montée en généralité trop technique”* comme le dit J. Defrance, qui gommerait la dimension profondément contextuelle de chaque QPV.

L'apport principal de QDD est sans doute là: dans la fabrique de nouvelles méthodes. Comme le souligne Jean-Baptiste Marie, directeur du GIP EPAU, *“Quartiers de Demain constitue une nouvelle forme de production de connaissances”*. En ce sens, l'outil dépasse le simple projet d'aménagement pour interroger la culture même du projet urbain: la place de l'habitant, l'expérimentation, la sobriété, l'humilité, face aux contextes.

La problématique posée peut alors trouver une réponse nuancée. **Oui, les politiques publiques françaises, à travers QDD, amorcent une réponse aux enjeux de transition écologique et sociale.** Elles le font en inventant de nouveaux outils de gouvernance et en cherchant à transformer la relation entre institutions, concepteurs et habitants. **Mais cette réponse reste fragile:** sans financements solides, sans continuité politique, sans réelle capacité à dépasser les effets de vitrine, les ambitions risquent de rester au stade de l'expérimentation.

Par exemple, la rémunération des équipes de Maîtrise d'Ouvrage à hauteur de 4 500 000€ pour l'ensemble du programme se présente comme un frein dans la généralisation de ce type de procédure tandis que le *“Fonds Vert”* se présente comme un levier très attractif pour les MO.

Pour déterminer le réel impact du programme et le potentiel de répliquabilité, **il sera indispensable d'observer les suites de ce dialogue:** exposition,

développement des projets, capitalisation des savoirs. Le lancement de recherches auprès d'unités de recherche pourra sans nul doute éclaircir sur les flous encore présents de ce programme. Les études complémentaires sur la programmation et la conception comprenant recherche embarquée et études d'analyses transversales seront également des éléments à observer.

De nombreuses pistes restent à exploiter lorsque le programme sera plus avancé:

- Des lectures comparées entre sites, ce qui pour l'heure est trop délicat dû à la date de traitement du sujet (en date d'août 2025), du peu d'informations sur les projets disponibles, et de la non finalité du dialogue compétitif;
- Des analyses comparées avec d'autres programmes de renouvellement urbain: Démonstrateurs de la Ville Durable, NPNRU, etc.;
- Des questionnements autour de thématiques: les limites d'un programme égalitaire mais non équitable, l'analyse de dispositifs comme *“Quartiers 2030”*, etc.

En conclusion, QDD n'apparaît pas encore comme une solution définitive, mais comme une expérimentation structurante. Son intérêt réside moins dans ses résultats immédiats que dans sa capacité à ouvrir la voie à un urbanisme durable, tel que défini par l'ADEME: pensé à long terme, attentif aux limites planétaires, mais aussi capable d'inclure les habitants dès la conception. C'est sans doute à cette condition, celle d'une ville pensée avec et pour ceux qui l'habitent, que les QPV pourront devenir de véritables "Quartiers de Demain".

Bibliographie

A

ADEME. Les défis de la transition. Urbanisme durable. [en ligne]. Date de publication inconnue. (consulté le 13.06.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.ademe.fr/les-defis-de-la-transition/urbanisme-durable/>

ADEME. Notre histoire. [en ligne]. Date de publication inconnue. (consulté le 13.06.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.ademe.fr/lagence/notre-histoire/>

AGENDA 2030. 6ème Rapport d'évaluation du GIEC. [en ligne]. 28.04.2022. (consulté le 31.07.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.agenda-2030.fr/a-la-une/actualites-a-la-une/article/6eme-rapport-d-evaluation-du-giec?>

AMP Métropole. Le contexte: Une métropole unique. [en ligne]. 04.03.2025. (consulté le 28.05.2025). Disponible à l'adresse: <https://ampmetropole.fr/metropole/le-territoire/le-contexte/>

ANCT. Notre mission. [en ligne]. Date de publication inconnue. (consulté le 31.05.2025). Disponible à l'adresse: <https://anct.gouv.fr/notre-mission>

ANCT. Quartiers prioritaires. [en ligne]. Date de publication inconnue. (consulté le 31.05.2025). Disponible à l'adresse: <https://anct.gouv.fr/quartiers-prioritaires-0>

ANRU. Présentation de l'ANRU. [en ligne]. Date de publication inconnue. (consulté le 31.05.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.anru.fr/presentation-de-lanru>

ANSELME Michel. La cité du Petit Séminaire, chronique raisonnée d'une réhabilitation singulière, extrait, 1986. [En ligne]. VACARME 89: Habiter Marseille. 16.02.2020. (consulté le 10.08.2025). Disponible à l'adresse: <https://vacarme.org/article3295.html>

ARNSTEIN, S. R.. A Ladder Of Citizen Participation. Journal of the American Institute of Planners. 1969. 35(4), 216–224. (consulté le 12.08.2025); DOI: <https://doi.org/10.1080/01944366908977225>

B

BANQUES DES TERRITOIRES. Communiqué de presse. Politique de la ville : l'Etat et la Caisse des dépôts renforcent leur engagement en faveur du développement et de la transformation écologique des quartiers politiques de la ville Nanterre. [en ligne]. 09.05.2025. (consulté le 31.07.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.banquedesterritoires.fr/sites/default/files/2025-05/2025%2005%2007%20-%20CP%20-%20La%20Banque%20des%20Territoires%20renforce%20son%20engagement%20en%20faveur%20des%20QPV.pdf>

BEAUCHEMIN, C., FLAHAUX M.L., SCHOU MAKER, B. Three sub-Saharan migration systems in times of policy restriction. Comparative Migration Studies 8. 2020. n°19. (consulté le 12.08.2025). DOI: <https://doi.org/10.1186/s40878-020-0174-y>

BELABBAS, S., BIJAK, J., MODIRROUSTA-GALIAN, A., NURSE, S. From Conflict Zones to Europe: Syrian and Afghan Refugees' Journeys, Stories, and Strategies. Networks and Contested Identities in the Refugee Journey. 2022, Vol 10, n°4. (consulté le 12.08.2025). DOI: <https://doi.org/10.17645/si.v10i4.5731>

BERGER Annick. Un réchauffement au-delà de 1,5°C en 2024 : a-t-on tué l'objectif de l'Accord de Paris? [en ligne]. TF1. 14.03.2025. (consulté le 31.07.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.tf1info.fr/environnement-ecologie/copernicus-un-rechauffement-au-dela-de-1-5-c-en-2024-a-t-on-tue-l-objectif-de-l-accord-de-paris-2343842.html>

BLANCHY, Sophie. Les Comoriens de France: Les Comoriens, une immigration méconnue. Hommes et Migrations. Septembre-octobre 1998, n°1215, p.5-20. (consulté le 12.08.2025). DOI: <https://doi.org/10.3406/homig.1998.3216>

BVA. LA VIE DES QUARTIERS, L'AVIS DES HABITANTS: Un sondage réalisé par BVA* pour l'ANRU. 2017. [voir annexes].

C

CAISSE DES DÉPÔTS GROUPE. 350 M€ pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville. [en ligne]. 09.05.2025. (consulté le 31.07.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.caissedesdepots.fr/actualites/350-meu-pour-les-quartiers-prioritaires-de-la-politique-de-la-ville>

CEREMA. Le dialogue compétitif. [en ligne]. 12.03.2023. (consulté le 31.05.2025). Disponible à l'adresse: <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/dialogue-competitif>

CEREMA. L'échelle d'Arnstein et les différents degrés de participation. [en ligne]. 2025. (consulté le 12.08.2025). Disponible à l'adresse: <https://boussole-participation.cerema.fr/echelle-arstein>

CHAUVEAU Loïc. Il reste 6 ans seulement avant de dépasser les 1,5°C : l'Accord de Paris ne sera pas respecté. [en ligne]. SCIENCES ET AVENIR. 13.11.2024. (consulté le 31.07.2025). Disponible à

l'adresse: https://www.sciencesetavenir.fr/nature-environnement/climat/il-reste-6-ans-seulement-avant-de-depasser-les-1-5-c-l-accord-de-paris-ne-sera-pas-respecte_182107

CITÉ DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE. QUARTIERS DE DEMAIN | Rencontres nationales. [en ligne]. 04.03.2025. (consulté le 28.05.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.youtube.com/watch?v=EDPE3zCOYKY&t=10s>

COMUNI DI NAPOLI. ReStart Scampia. [en ligne]. 2025. (consulté le 27.08.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.comune.napoli.it/restartscampia>

CONNAISSANCE DES ÉNERGIES MAGAZINE. Fiches pédagogiques: Grenelle Environnement [en ligne]. 28.05.2024. (consulté le 04.08.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.connaissancedesenergies.org/fiche-pedagogique/grenelle-environnement>

CORBEIL-ESSONNES. EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CORBEIL-ESSONNES DU 11 décembre 2024. Point n°3.3. Annexes guide à destination des Maîtres d'Ouvrages. 13.12.2024. (consulté le 12.08.2025).

COURS DES COMPTES. L'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) et la mise en œuvre des programmes de renouvellement urbain (PNRU et NPNRU): Examen à compter de 2014, Synthèse. Avril 2020. p.7- p.11.

CRÉDOC. TABARD N., ALDEGHI I., CHÂTEAU F., LAMBERT T., Développement social des quartiers: les sites concernés et leurs caractéristiques socio-économiques par rapport aux autres communes françaises ou aux autres quartiers de Île-de-France, Collection des rapports N°R44 [en ligne]. 04.1988.(Consulté le 30.07.2025). Disponible à l'adresse : <https://www.credoc.fr/publications/developpement-social-des-quartiers-les-sites-concernes-et-leurs-caracteristiques-socio-economiques-par-rapport-aux-autres-communes-francaises-ou-aux-autres-quartiers-de-ile>

CULTURE.GOUV.FR. Communiqué de presse. 30 équipes sélectionnées pour la consultation internationale « Quartiers de demain ». [en ligne]. 04.03.2025. (consulté le 28.05.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.culture.gouv.fr/fr/presse/communiques-de-presse/30-equipes-selectionnees-pour-la-consultation-internationale-quartiers-de-demain>

CULTURE.GOUV.FR. Ensembles & Résidences à Marseille 1955-1975. Notices monographiques 1308 – Le Petit Séminaire. [voir annexes].

D

DAVID Jérôme. Politique de la ville : chronologie. Revue française des affaires sociales. 3. 01.09.2001. p. 15-22.

DELABROY Caroline. Reportage: À Marseille, le Petit Séminaire va passer au vert. [En ligne]. LIBÉRATION. 20.12.2024. (consulté le 10.08.2025). Disponible à l'adresse: https://www.liberation.fr/forums/a-marseille-le-petit-seminaire-va-passer-au-vert-20241220_HCBMC3OLGBH6BGC4SIYL2P3NOU/

DREAL Centre-Val de Loire. Le but de l'urbanisme

durable [en ligne]. 23.10.2024. (consulté le 04.08.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/le-but-de-l-urbanisme-durable-a4471.html>

E

ECOLOGIE.GOUV.FR. Comité interministériel des villes 2023. [en ligne]. 31.10.2023. (consulté le 12.07.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.ecologie.gouv.fr/actualites/comite-interministeriel-villes-2023>

ECOLOGIE.GOUV.FR. Comité interministériel des villes 2025 : où en est-on ? [en ligne]. 10.06.2025. (consulté le 12.07.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.ecologie.gouv.fr/actualites/comite-interministeriel-villes-2025-est>

ECOLOGIE.GOUV.FR. Fonds vert : accélérer la transition écologique dans les territoires. [en ligne]. 14.03.2025. (consulté le 04.07.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.ecologie.gouv.fr/fonds-vert>

EDITIONS DE L'AUBE. Biographie: Michel Anselme. [En ligne]. Date de publication inconnue. (consulté le 10.08.2025). Disponible à l'adresse: <https://editionsdelaubefr/auteurs/michel-anselme/>

ÉLYSÉE. Programme Quartier de Demain. [en ligne]. 04.03.2025. (consulté le 31.07.2025). Disponible à l'adresse: https://youtu.be/hpbYZHOJE9A?si=_DPBn2zOgpDud1oi

F

FRAISSE Stéphanie. Jacques Donzelot, Quand la ville se défait. Quelle politique face à la crise des banlieues? Les comptes rendus, 11 juillet 2008. (consulté le 12.08.2025). DOI: <https://doi.org/10.4000/lectures.632>

FRUGALITÉ HEUREUSE ET CRÉATIVE. Manifeste pour une frugalité heureuse dans l'architecture et l'aménagement des territoires urbains et ruraux. [en ligne]. 18.01.2018. (consulté le 25.08.2025). Disponible à l'adresse: <https://frugalite.org/manifeste/>

G

GASTAUT, Yves. Migrations in the Mediterranean: Mediterranean Migrations and Cities with Their Cultural Histories and Imaginaries: The Case of Marseille. Zapata-Barrero, R., Awad, I.. IMISCOE Research Series. Springer, Cham. 2024. (consulté le 12.08.2025). DOI: https://doi.org/10.1007/978-3-031-42264-5_18

GÉOCONFLUENCES. Glossaire: Politique de la ville en France [en ligne]. 06.2022 (consulté le 25 mai 2025). Disponible à l'adresse: <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/ville-politique-de-la-ville#:~:text=La%20politique%20de%20la%20ville,nombreux%20acteurs%20de%20nature%20vari%C3%A9e.>

GÉOCONFLUENCES. Glossaire: Top down et bottom up. [en ligne]. 10.2020. (consulté le 12.07.2025). Disponible à l'adresse: <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/top-down-et-bottom-up>

GIP EPAU. Dossier de Presse: Consultation Internationale Quartiers de Demain. 04.03.2025. (consulté le 02.08.2025). Disponible à l'adresse:

https://quartiers-de-demain.archi.fr/sites/default/files/2025-04/DP-QDD_mars2025_VF.pdf

GIP EPAU. Consultation Internationale Quartiers De Demain. FICHE DE PRÉSENTATION DE SITE. Marseille, quartier du Petit Séminaire. Création d'une coulée verte dans un contexte complexe d'un point de vue topographique et hydraulique. 2025.

GIP EPAU. Page d'accueil. [en ligne]. Date de publication inconnue. (consulté le 30.05.2025). Disponible à l'adresse: <https://epau.archi.fr/#gouvernance>

GIP EPAU. Plan d'orientation 2024-2026. [en ligne]. Date de publication inconnue. (consulté le 10.08.2025). Disponible à l'adresse: https://epau.archi.fr/user/pages/01.home/03._ressources/01.%20Plan%20d'orientation%20GIP%20EPAU%202024-2026.pdf

I

INFO.GOUV.FR. Les principales mesures du Comité interministériel des villes. [en ligne]. 31.10.2023. (consulté le 12.07.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.info.gouv.fr/actualite/les-principales-mesures-du-comite-interministeriel-des-villes>

IPCC. GIEC [en ligne]. Date de publication inconnue. (consulté le 13.06.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.ipcc.ch/languages-2/francais/>

ISE. Changement climatique : quelles conséquences pour les populations vulnérables et comment réduire les inégalités environnementales ? [en ligne]. 24.03.2025. (consulté le 31.07.2025). Disponible à l'adresse: <https://institut-superieur-environnement.com/blog/impacts-du-changement-climatique-sur-les-pays-pauvres/>

L

LANE S., NAMIAS O., BIALESTOWSKI A.. Dossier: 10 quartiers en réflexion. AMC. Avril, 2025, n°331, p.62-70

M

MADEC Philippe. Mieux avec moins. 2021.

MILDONIAN, Laurence. Marseille : bâti en 1959, la cité du Petit Séminaire (13e) va voir ses derniers blocs disparaître. [en ligne]. La Provence. 17.10.2023. (consulté le 12.08.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.laprovence.com/article/region/16782196444183/marseille-bati-en-1959-la-cite-du-petit-seminaire-13e-va-voir-ses-derniers-blocs-disparaître>

MORVAN Serge, CGET. Le devenir des quartiers Habitat Vie Sociale (HVS). Diversité des trajectoires de 1977 à nos jours [en ligne]. 10.2018 (Consulté le 30.07.2025). Disponible à l'adresse: https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2018-12/etude_fors.pdf

P

PAQUOT Thierry. Françoise Choay, philosophe de l'architecture et des villes ⅓. [en ligne]. Topophile. 24.01.2025. (consulté le 15.08.2025). Disponible à l'adresse: <https://topophile.net/savoir/francoise-choay-philosophe-de-larchitecture-et-des->

viles-1-2/

PALAIS DE LA PORTE DORÉE. La cité du Mirail à Toulouse. [En ligne]. 2022. (consulté le 12.08.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.histoire-immigration.fr/la-cite-du-mirail-a-toulouse>

PALAZZO E., MOHD RANI. Regenerating Urban Areas through Climate Sensitive Urban Design. American Scientific Publishers. 2017, Vol. 23, n°7. (consulté le 14.12.2028). DOI: 10.1166/asl.2017.9277

PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE. De l'Agenda 21 à l'Agenda 2030 et ses 17 ODD. [en ligne]. 16.12.2022. (consulté le 13.06.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.loire-atlantique.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Developpement-durable-et-mobilite/Objectifs-de-developpement-durable/De-l-Agenda-21-a-l-Agenda-2030-et-ses-17-ODD>

Q

QUARTIERS DE DEMAIN. La Manufacture nationale Quartiers de demain du 05 et 06 juin 2025. [en ligne]. 01.07.2025. (consulté le 31.07.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.youtube.com/watch?v=ml6cx8qFIY&t=12s>

QUARTIERS DE DEMAIN. Pessac, quartier de Saige. [en ligne]. 2025. (consulté le 31.07.2025). Disponible à l'adresse: https://quartiers-de-demain.archi.fr/ressources?field_mots_clefs_target_id%5B0%5D=13

R

Revue urbanisme. Démonstrateurs de la ville durable, l'innovation urbaine pour demain. Septembre octobre 2024. Supplément n°439.

S

SALOMONE Christine. La requalification d'un quartier populaire de Naples, l'aire Vergini-Sanità. Un aménagement endogène? Revue géographique des pays méditerranéens. 2022. 134. (consulté le 14.08.2025). DOI: <https://doi.org/10.4000/mediterranee.13845>

SÉNAT. Suppression du fonds d'aménagement urbain et du fonds social Urbain. Réponse du ministère: Équipement à la Question écrite n°03836 - 10e législature, publiée dans le JO Sénat du 02/06/1994 - page 1356 [en ligne], 15.11.2023. (consulté le 02.08.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.senat.fr/questions/base/1993/qSEQ931103836.html>

T

TRANSITION VÉLO. Le coût du mètre de piste cyclable a augmenté de 45%. [en ligne]. 07.02.2024. (consulté le 13.08.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.transitionvelo.com/velo-et-societe/le-cout-du-metre-de-piste-cyclable-a-augmente-de-45/>

U

UNITED NATIONS Climate Change. L'Accord de Paris. [en ligne]. Date de publication inconnue. (consulté le 31.07.2025). Disponible à l'adresse: <https://unfccc.int/process-and-meetings/l-accord-de-paris/qu-est-ce-que-l-accord-de-paris>

V

VILLE DE LYON. Les Liaisons vertes. [en ligne]. 2025. (consulté le 12.08.2025). Disponible à l'adresse: <https://www.lyon.fr/sortir-et-decouvrir/profiter-de-la-nature-en-ville/les-liaisons-vertes>

Annexes

Frise chronologique de la Politique de la Ville <i>50 ans de Politique de la Ville, Institut Paris Région, 2025</i>	p.103
PNRU <i>Infographie, le PNRU, Killian Courtille</i>	p.105
NPNRU <i>Le programme en bref, ANRU, 2025.</i>	p.106
SONDAGE PNRU, NPNRU <i>BVA. LA VIE DES QUARTIERS, L'AVIS DES HABITANTS: Un sondage réalisé par BVA* pour l'ANRU. 2017.</i>	p.107
Le petit Séminaire, Marseille <i>Documents graphiques, Quartiers de Demain, 2025. Disponible à l'adresse: https://quartiers-de-demain.archi.fr/sites/marseille-quartier-du-petit-seminaire</i>	p.110
Le quartier de Saige, Pessac <i>Documents graphiques, Quartiers de Demain, 2025. Disponible à l'adresse: https://quartiers-de-demain.archi.fr/sites/pessac-quartier-de-saige</i>	p.115
L'échelle d'Arnstein <i>Sherry d'Arnstein, 1969, reprise par le CEREMA, 2025</i>	p.117
Entretien <i>Avec Renaud derrien (REDE) et Johana Defrance (JODE), ALTO STEP, août 2025.</i>	p.118

50 ANS DE POLITIQUE DE LA VILLE

ACTION PUBLIQUE

OBJECTIFS

EFFETS MAJEURS

1977 - 1983
Naissance de la politique de la ville

- 1977-1979 : Création du groupe "Habitat et Vie Sociale (HVS)"
- 1981 : Création des zones d'éducation prioritaire (ZEP)
- 1981 : Institution de la Commission nationale pour le développement social des quartiers
- 1982 : Institution des missions locales pour l'emploi des jeunes par ordonnance
- 1982 : Création du Conseil national de prévention de la délinquance (CNPD), principal élément du dispositif proposé par la Commission des maires sur la sécurité
- 1983-1984 : Vive ensemble : Mise en lumière de la lutte contre le racisme avec le "marché des beurrs" et création de l'association "SIS Racisme" (Slogan "Rassemble pas à mon pote")
- 1984 : Création du premier Comité Interministériel à la ville (CIV)
- 1984 : Mise en place de conventions de Développement Social des Quartiers (DSQ)
- 1984 : Création d'une mission interministérielle de la ville. Un décret annonce la création d'un conseil national de la ville (CNV), d'un comité interministériel des villes et du développement social urbain (CIVDSU) et d'une délégation interministérielle à la ville et au développement social urbain (DIVDSU). Le CIVDSU prend la suite du premier CIV créé en 1984.
- 1989 : Création des Contrats de ville (CV)
- 1990 : Annonce du plan de rénovation des quartiers défavorisés sur 5 ans, et de la création d'un ministère mobilisant l'ensemble des services de l'Etat. Développement de conventions Grands Projets Urbains (GPU)
- 1995-1996 : Loi du pacte de relance pour la ville.
- 1997 : Planification de l'éducation prioritaire par circonscription. La carte des ZEP est redessinée et les réseaux d'éducation prioritaire (REP) sont créés.
- 1998 : Évolution du CIV DSU vers un CIV.
- 2000 : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)
- 2001 : Un nouveau CIV acte : Une accélération du programme de destruction de tours et de barres, une extension du programme de renouvellement urbain, un programme de grands travaux visant à rompre l'enclavement de certains quartiers, un aménagement global de la ville et de la sécurité et une nouvelle génération de 250 contrats de ville (CV) pour la période 2000-2006.
- 2003 : Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (loi Borloo).
- 2005 : Loi de programmation pour la cohésion sociale.

Élaborer le premier "Plan banlieue". L'objectif est de réhabiliter 518 sites tout en y réalisant un accompagnement social.

• Confronter cette inégalité par le renforcement sélectif de l'action éducative dans les zones et dans les milieux sociaux où le taux d'échec scolaire est le plus élevé • et lutter contre l'insécurité sociale dans un parcours éducatif.

Mettre en oeuvre des mesures gouvernementales portant sur la réhabilitation de quartiers et de leur environnement, l'insertion socio-éducative, les loisirs, la formation professionnelle et la sécurité.

Ce sont des lieux d'accueil, d'information et de soutien à l'intention des jeunes de 16 à 25 ans sortis de leur formation initiale sans qualification. Au fil des ans, leurs missions se sont élargies, avec un public accueilli pouvant aller jusqu'à 30 ans, et des missions plus importantes en matière d'accompagnement vers l'emploi, en plus des orientations vers des formations qualifiantes.

Des conseils communaux étaient alors créés, les années suivantes, ainsi que des comités d'action prévention pour la sécurité dans la ville (CAPSV), puis des comités locaux de sécurité (CLS) seront annexés aux futurs contrats de ville.

Création de la mission Banlieue 93. Elle doit travailler sur le vivre ensemble dépendant de la qualité de l'habitat et des environnements extérieurs dans les quartiers.

Charge de définir, d'analyser et de coordonner les politiques relevant de la responsabilité de l'Etat destinées à améliorer le cadre de vie urbain.

148 conventions DSQ concernent environ 170 quartiers, jusqu'en 1988.

Debut des années 80, avec la création de la procédure HAS, l'Etat officialise l'existence des difficultés socio-économiques existant dans les quartiers en difficultés.

Une forte volonté à soutenir l'éducation dans les quartiers en difficultés : Le dispositif ZEP offrait des moyens pédagogiques supplémentaires aux collèges et lycées : plus d'enseignants par élève, plus d'outils pédagogiques, et un soutien scolaire accru.

Une des premières mesures sera le lancement de la première Operation prévention dé : proposer des activités de vacances pour des jeunes.

La politique de la ville est interministérielle. Parallèlement, le DSQ officialise les premières conventions de la politique de la ville.

Les années 80 annoncent les premières actions de la politique de la ville en matière de rénovation urbaine : des opérations d'embellissement dans les quartiers.

1984 - 1995
Structuration de la politique de la ville

- 1984 : Mise en place de conventions de Développement Social des Quartiers (DSQ)
- 1984 : Création d'une mission interministérielle de la ville. Un décret annonce la création d'un conseil national de la ville (CNV), d'un comité interministériel des villes et du développement social urbain (CIVDSU) et d'une délégation interministérielle à la ville et au développement social urbain (DIVDSU). Le CIVDSU prend la suite du premier CIV créé en 1984.
- 1989 : Création des Contrats de ville (CV)
- 1990 : Annonce du plan de rénovation des quartiers défavorisés sur 5 ans, et de la création d'un ministère mobilisant l'ensemble des services de l'Etat. Développement de conventions Grands Projets Urbains (GPU)
- 1995-1996 : Loi du pacte de relance pour la ville.
- 1997 : Planification de l'éducation prioritaire par circonscription. La carte des ZEP est redessinée et les réseaux d'éducation prioritaire (REP) sont créés.
- 1998 : Évolution du CIV DSU vers un CIV.
- 2000 : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)
- 2001 : Un nouveau CIV acte : Une accélération du programme de destruction de tours et de barres, une extension du programme de renouvellement urbain, un programme de grands travaux visant à rompre l'enclavement de certains quartiers, un aménagement global de la ville et de la sécurité et une nouvelle génération de 250 contrats de ville (CV) pour la période 2000-2006.
- 2003 : Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (loi Borloo).
- 2005 : Loi de programmation pour la cohésion sociale.

Dans le prolongement de la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, le texte distingue trois niveaux d'intervention : la zone urbaine sensible (ZUS), la zone de redynamisation urbaine (ZRU), la zone franche urbaine (ZFU)

Une nouvelle politique éducative pour mieux cibler les jeunes des quartiers.

Sees trois priorités : Engager un programme de renouvellement urbain centré sur 50 grands projets de villes ; Renforcer avec ceux qui vivent dans les quartiers l'économie, l'emploi et le lien social ; Faire des services publics des acteurs majeurs de la solidarité et du développement urbain.

Les GPU doivent faciliter la rénovation urbaine des quartiers en politique de la ville.

La loi SRU vise notamment à inciter les communes à construire des logements sociaux afin de favoriser la mixité sociale : quota de 20% (piloté de 25% dans le cadre de la loi ALUR de 2014) de logements sociaux dans l'ensemble des communes puis des intercommunalités.

Les contrats de ville constituent le cadre d'action de la politique de la ville pour les quartiers prioritaires. Sa dimension intercommunale doit permettre des projets au sein des quartiers populaires qui prennent en compte des enjeux plus grands que ceux du quartier pour lutter contre leur enclavement ou leur isolement.

La politique de la ville se définit par une géographie prioritaire qui détermine sa référence territoriale d'intervention : les ZUS. Un principe de discrimination territoriale positive dédicé à la politique de la ville.

Les GPU accentuent la prise en compte des besoins de rénovation des logements, proposent aussi des actions de rénovation des espaces publics et renforcent le volet économique des quartiers.

Une mixité sociale est recherchée par une répartition territoriale du logement social plus "harmonieuse".

La politique de la ville développe les projets de rénovation urbaine associant la démolition-reconstruction d'habitat. Les PRU intègrent aussi la réqualification de leur quartiers (notamment en intervenant sur leur développement économique et leur accessibilité).

Frise chronologique de la Politique de la Ville

50 ans de Politique de la Ville, Institut Paris Région, 2025

Typologie

- Habitat, Rénovation urbaine
- Éducation
- Structuration de la politique publique
- Géographie prioritaire
- Développement économique, Emploi, Formation
- Sécurité
- Politique régionale européenne

Événement social déterminant (événements impliquant des habitants, enjeux urbains, jeunes de quartier liés, rassemblement de manifestations)

2005

Loi de programmation pour la cohésion sociale.

Elle doit permettre : Un programme de reconstruction urbain portant 5 ans avec l'élaboration de Programmes de rénovation urbaine (PRU) : avec la construction de 200 000 logements sociaux, 200 000 réhabilitations ou reconstructions pour les 130 000 à 200 000 démolitions de logements vétustes ; la création de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ; la création de l'établissement public national d'aménagement et de réhabilitation des espaces commerciaux et artisanaux (EPARCEA), dont la mission est la réqualification de centres commerciaux en quartier politique de la ville ; le soutien à la création d'emplois et à l'activité économique.

Elle doit également porter sur l'emploi et le développement économique : avec la réinsertion professionnelle des jeunes, notamment par une relance d'impulser de la formation et l'apprentissage, à mise en oeuvre au profit des titulaires des minima sociaux d'un contrat d'avenir (1 million) ; un programme de 500 000 logements sociaux, le renforcement du dispositif d'accueil et d'hébergement d'urgence. Dans le cadre d'un CIV, sont en complément créés : 15 ZFU supplémentaires, portant ainsi leur nombre total à 100 ; 20 000 contrats d'accompagnement pour l'emploi et de contrats d'avenir pour les jeunes des quartiers difficiles.

Depuis 1997, et durant 25 ans, le dispositif des ZFU-territoires entrepreneurs (ZFU-TE) a permis la création ou l'implantation d'entreprise dans les 100 quartiers prioritaires les plus déshérités. À partir de 2005, les enjeux de l'accès à l'emploi des jeunes prennent une place plus importante dans l'action publique. Et l'apprentissage se développe en France. En 2024, l'apprentissage ouvert tous est privilégié, s'illustrent aujourd'hui par le dispositif "1 jeune, 1 solution".

© INSTITUT PARIS RÉGION 2025
Source : Institut Paris Région

50 ANS DE POLITIQUE DE LA VILLE

ACTION PUBLIQUE

2006 ● Création des **"Contrats Urbains de Cohésion Sociale"** (CUCS) de trois ans, destinés à prioriser la suite des contrats de ville des 2007. De plus, des fonds européens financent des projets urbains intégrés (PUI) entre 2006 et 2014.

2006 ● Annonce par circulaire du **"Principe de la politique de l'éducation prioritaire"** avec 250 **réseaux ambition réussite (RAR)** - Promulgation de la **loi pour l'égalité des chances**, qui instaure le **service civique volontaire**, avec un objectif de 50 000 jeunes volontaires en 2007.

2006 ● La **loi pour l'égalité des chances** crée l'**Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (Acsé)**.

2006 ● **Loi portant engagement national pour le logement (ENL)** : Un «*volet*» met en lumière la lutte contre l'habitat indigne dont celui dans les copropriétés dégradées des quartiers en politique de la ville. Elle sera renforcée dans la **loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)** de 2014, et la **loi Egalité et Territoire (LEST)** de 2017, et enfin la **loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)** de 2019.

2008 ● Annonce du **Plan Espoir banlieues**, dans le cadre d'un CV pour "une nouvelle politique en faveur des banlieues".

2009 ● Décret relatif aux instances en charge de la politique de la ville : remplacement de la délégation interministérielle à la ville par le **secrétariat général du comité interministériel des villes (SGCV)**.

2013 ● L'article 36 du règlement (UE) du Conseil européen met en place l'**investissement territorial prioritaire (ITP)**. Il succède au Programme Urbain intégré (PUI) de la période 2007-2013. En 2024, 12 IT existent en Île-de-France.

2014 ● Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite **"loi Lamy"**. Elle réinstaura la notion de QPV. Le législateur inscrit le principe d'une co-construction de la politique de la ville avec les habitants. Création des nouveaux **Contrats de ville 2014 - 2020**. Une **révision de la géographie prioritaire** est définie selon un seul indicateur (écart par rapport au revenu médian des ménages).

2015 ● Instruction de **contrats de ville** de nouvelle génération pour la période **2015-2020**.

2019 ● Loi portant création de l'**Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT)** mise en œuvre au 1^{er} janvier 2020. Elle est la nouvelle instance de gestion nationale de la politique de la ville.

2019 ● Annonce du programme des **cités éducatives** et expérimentations de contrats locaux d'accompagnement (avec la création de CLA dans des académies deux ans après).

2020 ● Un rapport de la Cour des comptes sur l'évaluation de l'attractivité des quartiers prioritaires, dans le contexte des 40 ans de la politique de la ville, souligne qu'en dépit des 10 milliards d'euros annuels qu'y consacre l'État, l'attractivité des QPV a peu progressé en 10 ans. **L'année 2020 révèle les importants besoins publics pour répondre aux difficultés des habitants des quartiers en politique de la ville face aux effets sociaux de la pandémie Covid 19**.

2023 ● Par la circulaire résultant de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine : annonce de l'élaboration des **Contrats de ville 2024-2030, Engagement Quartiers 2030**.

2024 ● **Actualisation de la géographie prioritaire : 1 392 QPV en 2024 dont 560 avec contour modifié, 291 QPV avec contour similaire à 2015 et 111 entrants, dont 268 QPV en Île-de-France**.

2025 ● **Renouveau à l'État du rapport "Ensemble, créons la ville - Pour un renouvellement urbain résilient des quartiers et des territoires fragiles"** issu de la mission sur le futur de la politique de renouvellement urbain par Jean-Marie Delorme, président de la section «Habitat, Aménagement et Cohésion sociale» de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), Anne-Claire Mallot, directrice générale de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), et Cédric Van Syndael, maire de Villeneuve.

OBJECTIFS

Les CUCS succèdent aux CV : les signataires sont ligariées, entre la commune et l'État.

Les ZEP et REP deviennent des réseaux de réussite scolaire (RRS) pilotés au niveau académique. Chaque RAR ou RRS est composé d'un seul collège et des écoles de son secteur de recrutement.

L'agence doit « continuer à des actions en faveur des personnes rencontrant des difficultés d'insertion sociale ou professionnelle ». Existant entre 2006 et 2014, elle est ensuite remplacée par le **Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET)**.

Encourager les maires à construire et à développer l'offre de logements en location à loyer maîtrisé, mais aussi à lutter contre l'habitat indigne. Du plus, «Au moins 25% des logements sociaux disponibles dans les quartiers les plus attractifs doivent être attribués aux 25% des ménages les plus modestes».

Les PNRU se succèdent et ambitionnent de changer le paysage urbain de nombreux quartiers en politique de la ville.

Cet instrument permet d'élaborer une stratégie urbaine intégrée (SUI) sur un territoire intercommunal avec des quartiers en politique de la ville, de manière transversale et en couplant les budgets de plusieurs axes prioritaires.

La loi crée un **contrat de ville piloté à l'échelle intercommunale** et lance le nouveau programme national de renouvellement urbain (PNRU). La loi crée l'Observatoire national de la politique de la ville (ONPV), qui remplace l'Onus. La géographie prioritaire concernera 1 300 quartiers afin de concentrer les efforts sur les quartiers les plus pauvres.

Elle résulte de la fusion du Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), de l'Esparce et de l'Agence du numérique.

Le CLA vise à dynamiser les QPV par une mobilisation autour de l'emploi éducatif de la petite enfance jusqu'à l'insertion professionnelle.

Répondre notamment à : «assurer des réponses aux attentes des habitants, parmi lesquelles la sécurité, l'écologie du quotidien et l'accès à tous les services publics, que ce soit l'offre éducative, périscolaire et extra-scolaire, sportive, culturelle ou sociale, etc. ; maximiser la mobilisation des acteurs publics et privés.»

Par décret, les QPV de France métropolitaine doivent respecter des critères de revenu et de population :
- être dans une unité urbaine de plus de 10 000 habitants ;
- le nombre minimal d'habitants d'un QPV est fixé à 1 000 ;
- le critère de revenu des ménages est défini par le décalage par rapport aux revenus de la France métropolitaine.

Cette mission confiée par le Gouvernement en décembre 2023, doit permettre d'élaborer et de présenter des propositions sur la suite de la politique de renouvellement urbain résilient de demain» en réfléchissant au périmètre d'action pertinent pour la politique de renouvellement urbain. Elle prend en compte les enjeux relatifs à l'adaptation et l'atténuation du changement climatique, la résilience des quartiers et la lutte contre la ségrégation sociale et territoriale afin de favoriser la mixité sociale. La mission propose une organisation de la politique de renouvellement urbain permettant de renforcer le partenariat local avec les collectivités territoriales et les bailleurs.

EFFETS MAJEURS

L'habitat indigne et le mal logement notamment au sein de copropriétés dégradées sont ciblés. Les opérations PNU successives ont révélé les difficultés à réqualifier rapidement les copropriétés dégradées. Depuis la loi ALUR, la législation accélère la mobilisation des acteurs pouvant agir contre l'habitat indigne.

La mixité sociale est recherchée par la reconstruction d'habitat social pour des ménages aux revenus modestes comme plus élevés. L'accès à la propriété sociale ou non est aussi soutenu dans les quartiers bénéficiant de PNU.

Depuis 2024, les IT ont la dernière génération des territoires d'intervention de la politique régionale européenne : 12 en Île-de-France. La complémentarité des politiques de lutte contre les inégalités dans les quartiers, françaises et européennes, est systématiquement recherchée par les communes ou intercommunalités bénéficiant des fonds européens.

La révision de la géographie prioritaire crée une nouvelle référence territoriale d'action de l'État en matière de politique de la ville. **Les groupements intercommunaux redéfinissent les territoires de gouvernance de la politique de la ville et de son articulation opérationnelle avec les communes ayant un quartier prioritaire**.

Selon la Drees : « les populations des quartiers populaires présentent plus souvent des facteurs de risques face au coronavirus ».

La politique de la ville s'inspire du développement de la participation citoyenne à la construction de politique publique : les habitants ou leurs représentants sont plus mobilisés pour participer à l'élaboration des contrats de ville.

L'actualisation de la géographie prioritaire permet la mise à jour de la liste des quartiers en politique de la ville en zone urbaine et révèle des territoires paupérisés en zone rurale.

Selon le rapport : «Les pouvoirs publics doivent assumer et renforcer les politiques de lutte contre la ségrégation socio-spatiale. Un comité interministériel doit être chargé de porter une politique nationale de rééquilibrage territorial et d'articulation des conséquences territoriales du changement climatique. La mission préconise le lancement d'un nouveau programme national de renouvellement urbain en 2025, confié à l'ANRU, et élargi aussi à d'autres territoires que les QPV. Elle suggère qu'il faut conditionner l'allocation des financements à la mise en œuvre d'une charte de co-construction du projet urbain avec les habitants. Et que le renouvellement urbain devienne le « droit commun » de la fabrique de la ville, dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels ».

© L'INSTITUT PARIS REGION 2023
Source : L'Institut Paris Région



Événement social déconfiner (veillées impliquant des habitants, ateliers urbains, jeunes de quartier ludo, rassemblement de manifestations)

- Typologie**
- Structure prioritaire
 - Habitat, Rénovation urbaine
 - Éducation
 - Développement économique, Emploi, Formation
 - Sécurité
 - Politique régionale européenne

2016 - 2025

Avec la nouvelle géographie prioritaire, quel avenir pour la politique de la ville ?

2006 - 2015

De la maturité de la politique de la ville à sa réforme ?

LE PLAN NATIONAL DE RENOVATION URBAINE (PNRU)

OBJECTIFS

"Transformer en profondeur les quartiers classés en ZUS"

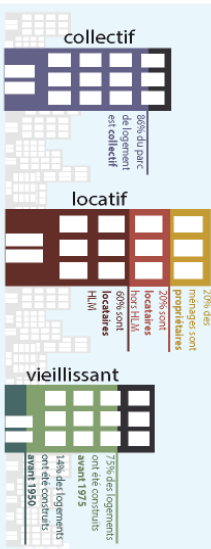
Diversifier, redessiner, désenclaver

557 quartiers issus des ZUS ont été retenus:
215 quartiers prioritaires
et 342 quartiers supplémentaires

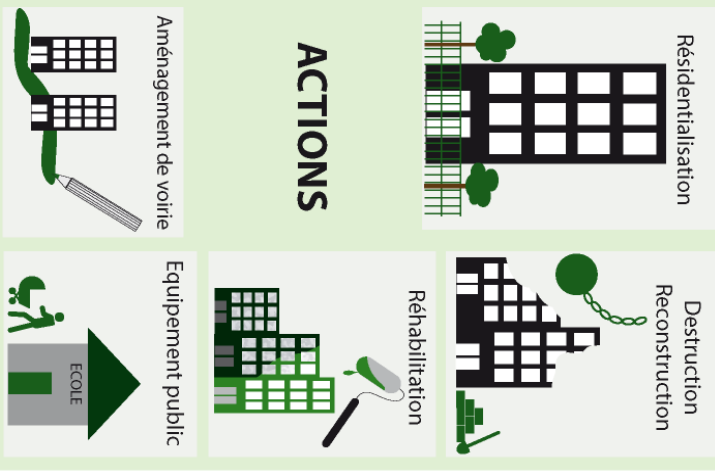
Un acteur principal: l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine)

LOGEMENT

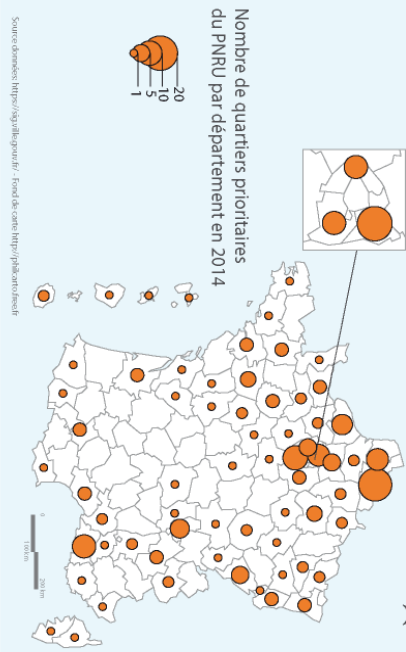
dans les ZUS, au début du PNRU (2006)



ACTIONS



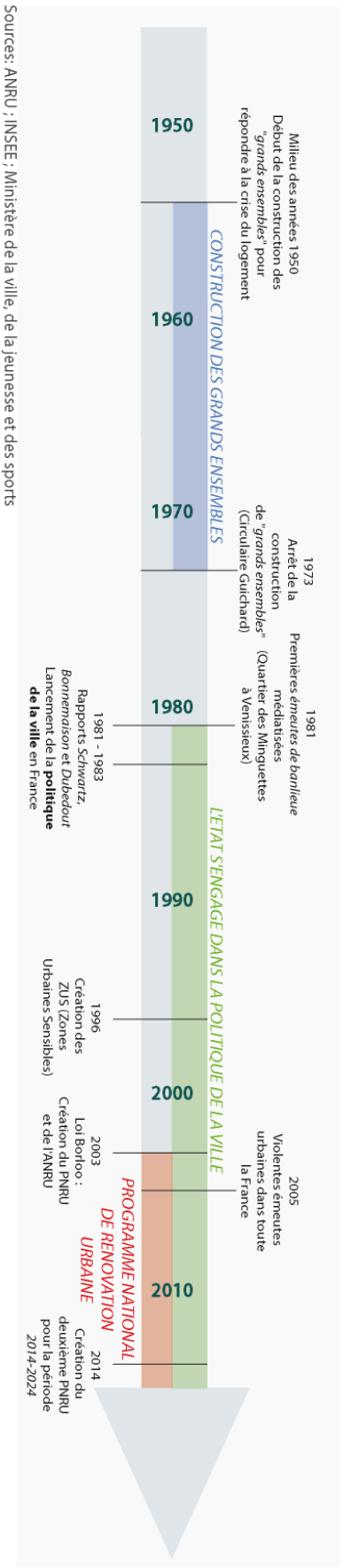
REPARTITION



CHIFFRES

au 1er octobre 2014

Nombre de conventions signées: 398
Logements construits: 140 000
Logements détruits: 146 000
Coût total des projets: 47 milliards d'euros
Logements réhabilités: 319 000
dont subventions ANRU: 12 milliards d'euros
Logements résidentialisés: 357 000



Sources: ANRU ; INSEE ; Ministère de la ville, de la jeunesse et des sports

Le Nouveau Programme National pour le Renouvellement Urbain (NPNRU)

— Lancé en 2014, il s'achève en 2030

448
quartiers transformés



3
millions d'habitants concernés

12 milliards d'euros de subventions apportées par l'ANRU

Financés par :

- Action Logement : 8,1 milliards d'euros
- Union Sociale pour l'Habitat : 2,7 milliards d'euros
- L'État : 1,2 milliard d'euros

Où sont situés les projets ?



Dans près de
400 communes et
200 intercommunalités



Dans
98 départements de France métropolitaine et d'Outre-mer

Près de
50 %
des projets concernent des villes petites ou moyennes (moins de 100 000 habitants).

85 %
des communes qui ont un projet de NPNRU étaient déjà concernées par le PNRU.

Concrètement, le NPNRU dans les quartiers c'est :

- Une offre de logements de qualité et diversifiée
- De nouvelles activités économiques
- Des espaces publics et privés mis en valeur
- Des accès facilités vers le reste de l'agglomération
- Plus d'équipements publics



SONDAGE PNRU, NPNRU

BVA. LA VIE DES QUARTIERS, L'AVIS DES HABITANTS: Un sondage réalisé par BVA* pour l'ANRU. 2017.



LA VIE DES QUARTIERS L'AVIS DES HABITANTS

Un sondage réalisé par BVA* pour l'ANRU

A l'heure du bilan du premier Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU) et du lancement opérationnel du nouveau programme (NPNRU), que pensent les habitants des transformations de leurs quartiers ?

Les résultats de la nouvelle enquête de satisfaction, réalisée en mai 2017, dressent un bilan positif des actions de l'ANRU et de ses partenaires.

Chiffres clés :

- 3/4 des habitants des quartiers en rénovation apprécient d'y vivre
- 69% des habitants des quartiers en rénovation estiment que leur commune a changé en bien
- 62% des habitants des quartiers en rénovation estiment que leur quartier évolue dans le bon sens

Des habitants très satisfaits de vivre dans leur commune et leur quartier

Dans leur commune

⇒ Près de 9 habitants sur 10 des quartiers rénovés se disent satisfaits de vivre dans leur commune (85%). 35% se disent « très satisfaits » : ce chiffre progresse de 10 points depuis 2011.

Les plus satisfaits ? Les jeunes (88% des 15-24 ans) et les personnes ayant emménagé récemment (94%).

Dans leur quartier

Cette satisfaction se retrouve lorsqu'on demande aux habitants ce qu'ils pensent de leur quartier, et non plus de leur commune : les 3/4 apprécient ainsi d'y vivre (+7 points en 10 ans).

Au fil du temps, une rénovation urbaine qui impacte positivement la perception des communes et des quartiers

⇒ Au global, l'impact du PNRU est réel : **69% des habitants estiment que leur commune a changé « plutôt en bien »**.

⇒ Evolution positive particulièrement marquée chez les habitants des quartiers rénovés avec **69%** également alors que 54% exprimait ce sentiment pour sa commune en 2007 (démarrage du PNRU), soit une hausse de 15 points en 10 ans.

⇒ Aujourd'hui **62% des habitants des quartiers rénovés jugent que ceux-ci évoluent dans le bon sens**, contre 48% en 2007, soit 14 points de plus.

⇒ Près de **6 habitants des quartiers rénovés sur 10 conseilleraient volontiers à leurs proches de venir habiter dans leur quartier**, contre à peine la moitié il y a 10 ans. La satisfaction est particulièrement perceptible chez ceux ayant emménagé récemment (74%).

Un mieux-vivre au quotidien souligné, mais de fortes attentes pour le futur

• Principaux bénéfices des travaux de rénovation urbaine :

- Amélioration des **aspects extérieurs** (79% pour les habitants des quartiers rénovés et 82% pour ceux qui résident en dehors des quartiers).
- Amélioration de la **qualité de vie dans le quartier rénové** (78% et 81%).
- Amélioration de la **desserte en transports en commun** (76% et 74%).

En revanche, **l'impact des travaux de rénovation urbaine sur le renforcement du sentiment de sécurité (61%) et de la diversité sociale (66%) est jugé plus limité par les habitants des quartiers en rénovation.**

• Principales attentes pour la suite en matière de cadre de vie :

- Renforcement de la **sécurité** (68% pour les habitants des quartiers)
- Amélioration des **conditions d'accueil des enfants dans les écoles** (45%)
- Amélioration des **logements** (36%)
- Renforcement du **vivre ensemble** (35%)
- Renforcement de **l'intervention des pouvoirs publics dans les quartiers en difficulté** (69% pour les habitants des quartiers rénovés et 58% pour ceux qui résident en dehors des quartiers).

Et en matière de rénovation urbaine :

- **Les logements** (51%)
- **Les écoles** (40%)
- **Les espaces extérieurs** (39%).

Rénovation urbaine : le logement, marqueur de satisfaction majeur !

Le fait de bénéficier, personnellement, d'un logement neuf ou rénové, joue un rôle essentiel dans la perception globale de l'impact des travaux de rénovation. 75% des personnes dans cette situation estiment que le programme a eu un effet positif sur le logement dans le quartier. Et ils sont 85% parmi ceux ayant obtenu un logement neuf ou réhabilité à se déclarer satisfaits du confort de leur logement personnel.

Faire mieux connaître les programmes de renouvellement urbain : un nouveau défi à relever

- **PNRU**

⇒ **48% des habitants des quartiers connaissent le programme réalisé dans leur quartier**, une notoriété équivalente à celle mesurée en 2013. Ce sont, logiquement, les résidents les plus anciens (ayant emménagé depuis plus de 5 ans) qui s'avèrent les mieux informés. **La notoriété du programme a progressé auprès de ceux qui vivent dans la commune d'implantation**, mais en-dehors des quartiers rénovés : 47% en ont entendu parler, soit 5 points de plus qu'en 2013.

- **NPNRU**

⇒ Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain est connu aujourd'hui d'**1/3 des habitants concernés** : une proportion inférieure à celle du premier programme, ce qui s'explique par le lancement récent de ce 2^e programme.

Les moyens de s'informer diffèrent selon les populations : si toutes les personnes interrogées citent la municipalité comme principale source d'information, le voisinage arrive en seconde position dans les quartiers en rénovation.

Les habitants qui vivent en-dehors de ces quartiers recourent aux médias qui constituent leur deuxième source d'information.

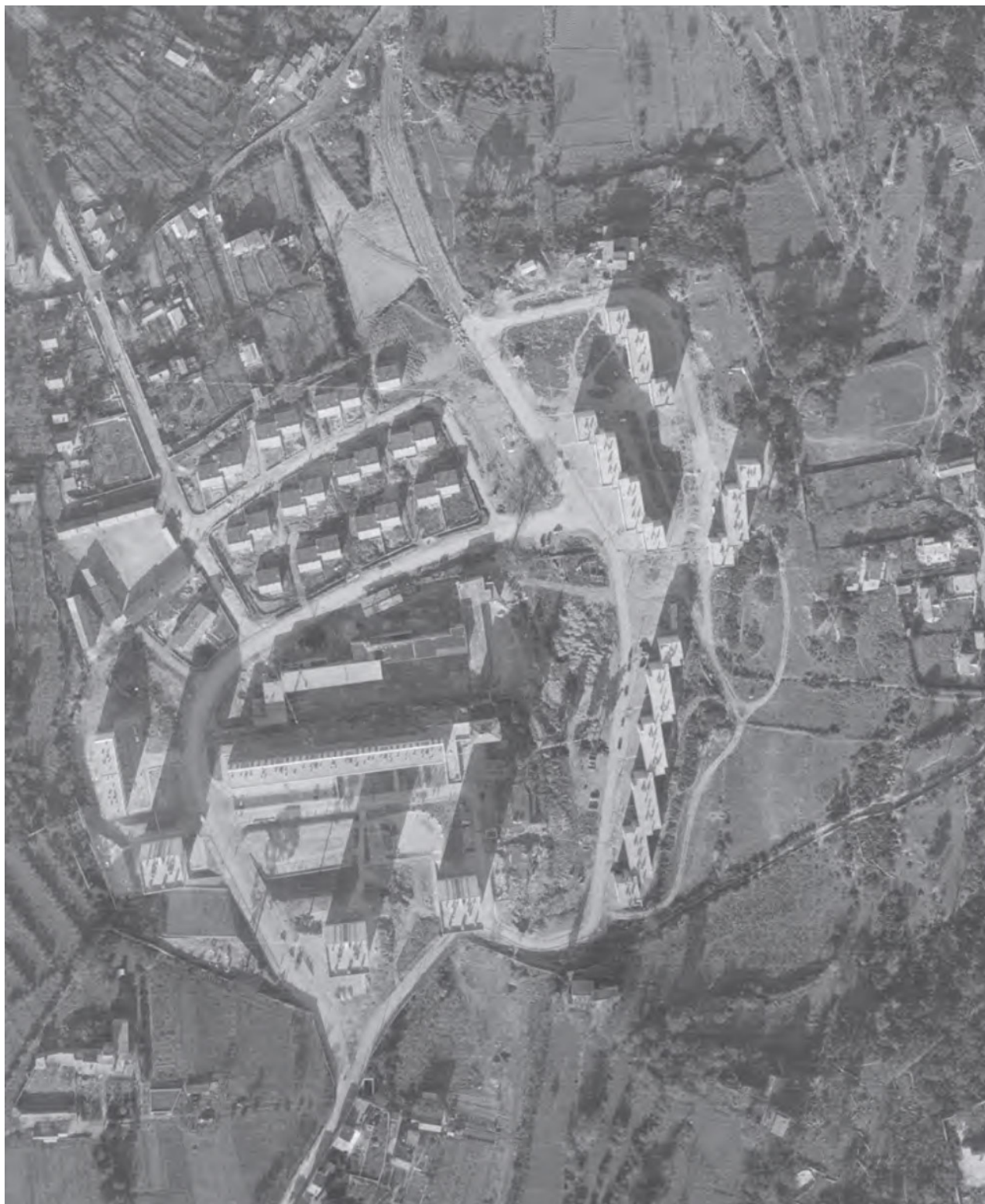
* Etude réalisée par l'Institut BVA **par téléphone du 15 au 31 mai 2017** auprès de deux échantillons, représentatifs des cibles interrogées :

- 1004 personnes âgées de 15 ans et plus résidant dans des quartiers en rénovation urbaine.
- 503 personnes âgées de 15 ans et plus résidant dans des communes ayant des quartiers en rénovation (mais en dehors de ces quartiers rénovés).

Le petit Séminaire, Marseille

Documents graphiques, Quartiers de Demain, 2025. Disponible à l'adresse: <https://quartiers-de-demain.archi.fr/sites/marseille-quartier-du-petit-seminaire>

Vue aérienne de 1960





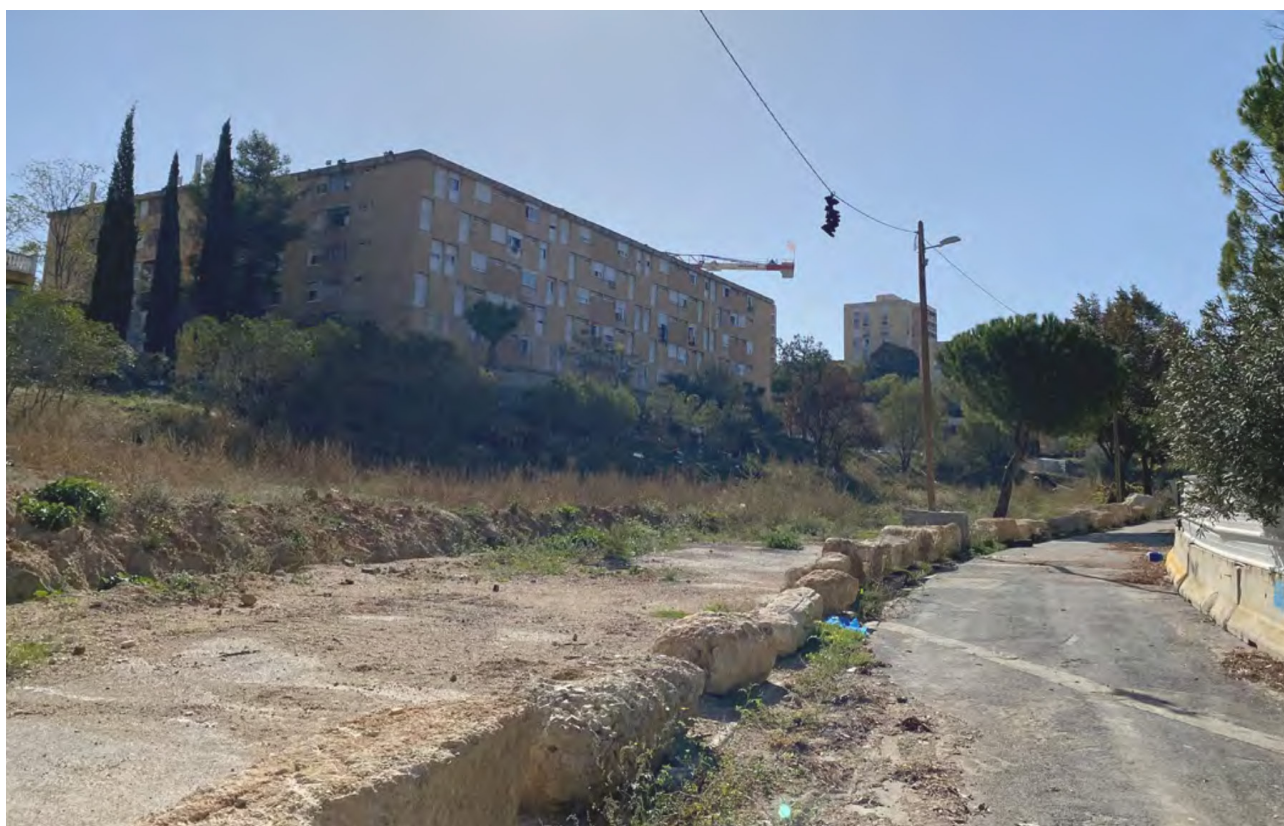
Les Ruches Sud

Les Ruches Nord



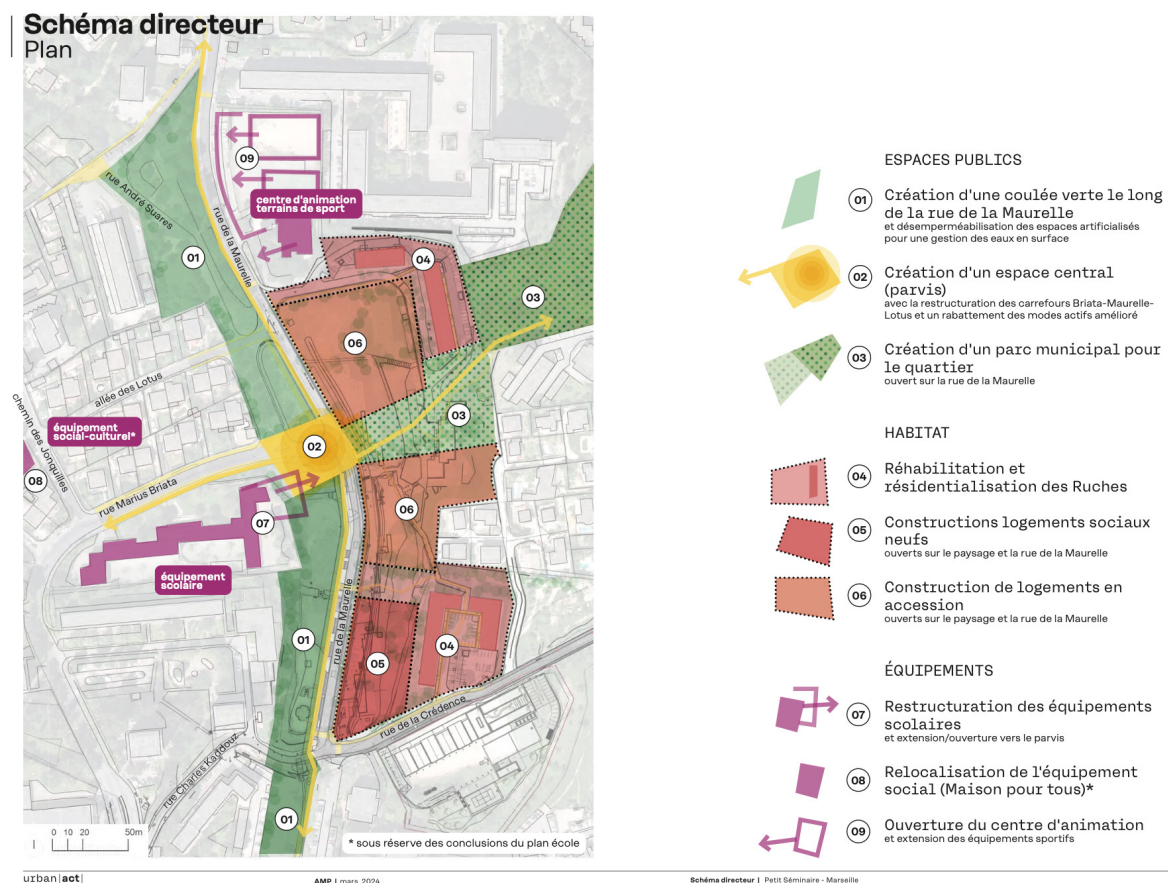


Espace enclavé le long de la rue de la Maurelle
Rue de la Maurelle





Terre plein entre la rue de la Maurelle et la rue André Soares
Plan masse projet urbain en cours, Urban Act



Le quartier de Saige, Pessac

Documents graphiques, Quartiers de Demain, 2025. Disponible à l'adresse: <https://quartiers-de-demain.archi.fr/sites/pessac-quartier-de-saige>

Plan masse projet urbain en cours



Plan de localisation du quartier

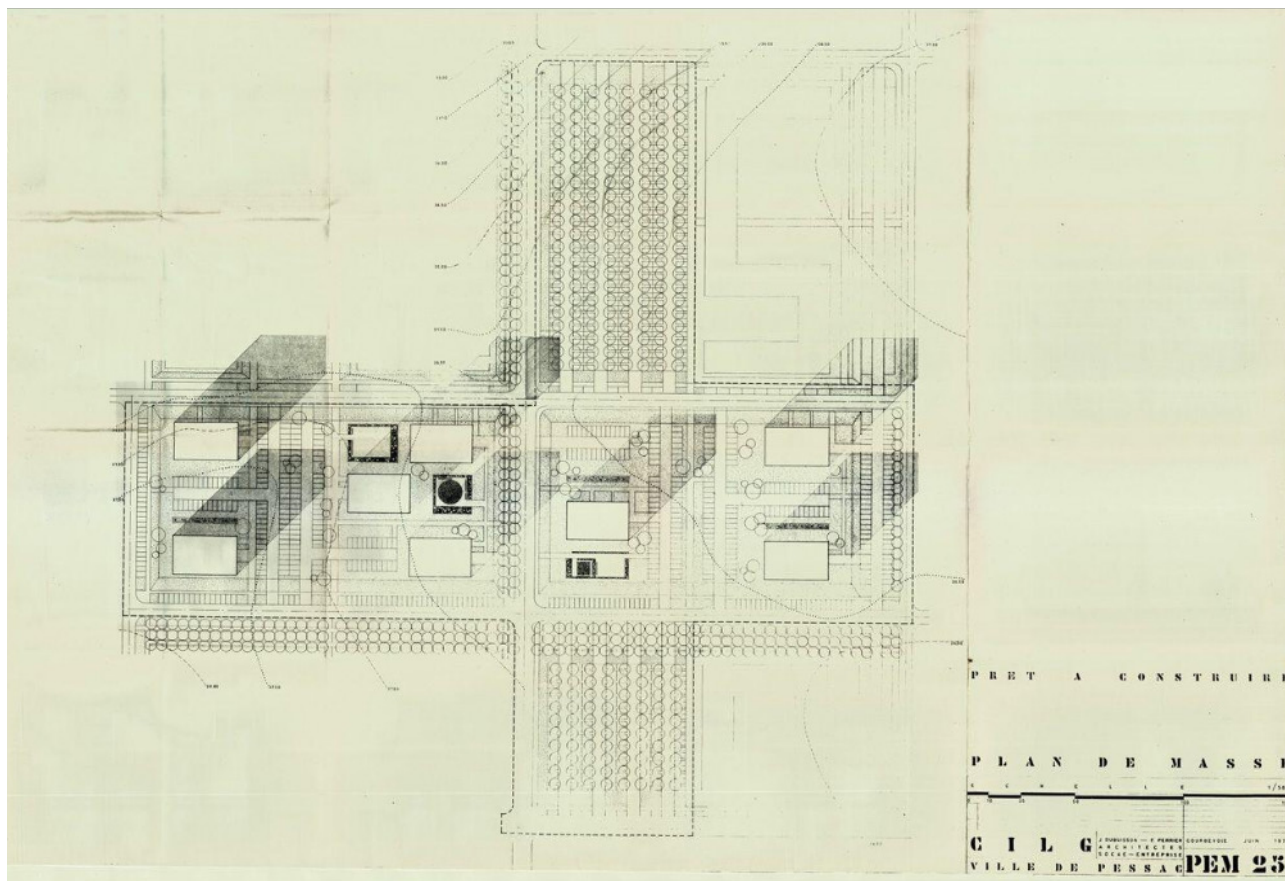




Crédits photo: Paul Robin, DomoFrance
Plan historique du quartier

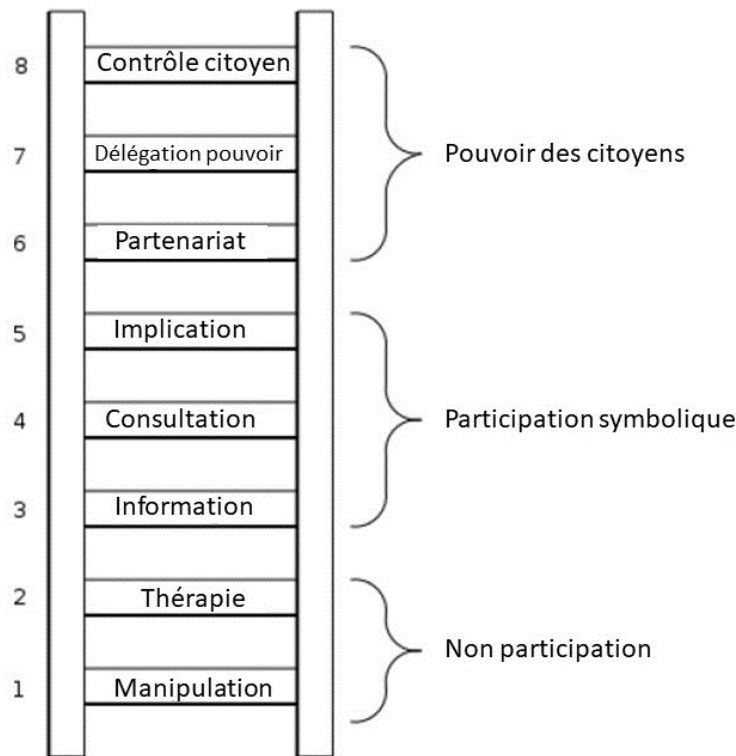


Crédits photo: Paul Robin, DomoFrance



L'échelle d'Arnstein

Sherry d'Arnstein, 1969, reprise par le CEREMA, 2025



Entretien

Avec Renaud Derrien (REDE) et Johana Defrance (JODE), ALTO STEP, août 2025.

Entretien du 7 août 2025:

Comment Alto Step s'est-elle insérée dans cette consultation internationale?

REDE: Alto Step s'est insérée dans cette consultation internationale en ayant été contactée par les mandataires du groupement. On avait déjà travaillé avec AMT sur d'autres projets et ça s'était bien passé. Je pense qu'AMT est l'une des meilleures agences paysagistes actuelles.

Que pensez-vous de l'emploi du dialogue compétitif pour ce faire?

REDE: Je suis de base très réticent sur ce mode de faire, on va se cramer pour pas grand-chose. Tous les voyants sont rouges mais mon avis a évolué. Avec Johanna on s'éclate sur le projet. Ce n'est pas classique, on teste de nouvelles façons de travailler sur des problématiques différentes. Il y a beaucoup de positif, le site en lui-même justifie la procédure de dialogue compétitif. Avec une procédure habituelle on arriverait sur un projet classique sur un site qui ne l'est pas.

C'est très tôt pour le dire mais j'ai bon espoir que ce type de procédure se poursuive, avec des équipes qui se creusent la tête sur un sujet malgré le carcan des marchés publics. Plus on passe de temps dessus, plus on produit quelque chose de bien.

JODE: Je n'ai pas d'expérience là-dessus donc c'est frais et neuf. Je trouve ça intéressant de pousser des équipes dans leurs retranchements. Mais, je pense que ça épuise les équipes et que c'est une vision de privilège dans la conception avec beaucoup de pertes d'énergie.

Faire travailler trois groupements, notamment sur des sujets similaires, pendant 9 mois sur différentes phases de concours... cette mise en concurrence est le reflet de notre société capitaliste que je ne soutiens pas à 100% malgré de très beaux projets.

Peut-être vaut-il mieux faire quelque chose de plus itératif avec de l'expérience, sur la base d'un AO qu'on pousse. Pousser des phases de projets en allant plus loin avec plus de moyens mis en œuvre. Une équipe est retenue et travaille sur site avec le jury citoyen.

Je suis gênée que potentiellement trois équipes travaillent d'arrache-pied sur un projet, avec de bonnes idées dans chacune, pour qu'au final certaines idées ne soient pas retenues et mises en place. J'ai l'impression qu'il y a du travail perdu. Je le ressens encore plus sur un concours qui est long plutôt qu'un appel d'offres, d'autant plus en environnement. On offre beaucoup en phase concours avant d'être les premiers à être éjectés dans la mise en œuvre ensuite. On a vendu de l'environnement mais on peut se demander ce qui sera fait réellement. Cette dissonance entre une phase de concours un peu utopiste et la réalité derrière pose question.

Des fois, je serais plus dans une vision avec moins de concours et de concurrence, plutôt avec des temps longs en projet pour réfléchir. Mais, peut-être que s'il n'y avait pas l'émulation d'un concours, il n'y aurait jamais ce niveau-là. Trois très bons groupements avec des génies sont mobilisés sur un même sujet alors que ces efforts pourraient être employés sur d'autres sujets. J'ai un peu cette notion de temps perdu et de culte de la performance.

On s'efforce de mettre beaucoup d'énergie sur un même projet, notamment le Petit Séminaire, alors qu'on aurait pu avoir trois groupements sur trois projets distincts. On aurait peut-être pas eu le maximum mais on aurait eu trois beaux projets. Je comprends le contexte de QDD, on mise sur la recherche et les préfigurations du devenir de l'ANRU. On cherche l'excellence, peut-être faudrait-il baisser le niveau d'excellence pour faire quelque chose de bien, mais plus de choses bien.

REDE: Ce qu'il sera intéressant, c'est d'avoir la vision de la maîtrise d'ouvrage. On a notre vision très étroite d'un bureau d'études, la MO connaît les trois projets. Peut-être que ces trois projets sont vraiment différents, on n'en sait rien. Selon moi, ce sont eux les grands gagnants de cette procédure. Ils payent peu et ont une excellence et un luxe de choix. C'est une procédure très encadrée par la loi. Pour le commanditaire, ce sont des efforts mieux gérés où ils gagnent plus que ce qu'ils investissent. Le dialogue compétitif se présente comme un luxe.

JODE: On aide la MO à déterminer ce qu'ils veulent mais c'est un luxe avec des équipes mobilisées pendant plusieurs mois sans certitude d'être retenues. J'ai l'impression qu'on fait de l'orfèvrerie alors que d'autres éléments méritent d'être réparés en parallèle.

Quels sont les avantages et les limites du dialogue compétitif?

REDE: Pour les avantages, je vois le fait d'intégrer plein de gens. Chaque agence a sa manière de travailler et sa vision, essentiel pour les sites complexes comme celui du Petit Séminaire, avec des enjeux techniques, sociaux, climatiques... Ça favorise une certaine progressivité dans la définition du projet. Johanna le disait: quand la MO ne sait pas trop quoi faire, s'offrir du temps long et du questionnement lui permet de préciser son besoin. Ça donne des solutions plus innovantes, on est aiguillé, on veut aller plus loin et on est poussé à l'excellence.

La procédure est cependant très longue et exigeante, même pour les MO publiques avec le temps d'organisation, de coordination. C'est lourd et ça requiert une grosse complicité juridique pour l'égalité de traitement. La MO fait très attention à ce que tout le monde soit sur un même pied d'égalité sans modification du programme au cours du dialogue. Ce n'est pas accessible à de toutes petites structures qui n'ont pas les moyens de s'inscrire dans ce type de procédure.

Auriez-vous des pistes d'améliorations, une idée de comment cela pourrait se construire pour faciliter sa mise en œuvre?

REDE: Ce serait intéressant d'avoir un format intermédiaire entre le format classique et le dialogue compétitif. Comme souvent, la vérité est dans l'équilibre. Peut-être des ateliers de conception qui sont ouverts à plusieurs groupements.

JODE: Je suis du même avis, avoir un format entre les deux. Le dialogue compétitif c'est trop, le concours pas assez. Peut-être un concours avec une mise en commun réelle des trois groupements, à des moments donnés sur des sujets spécifiques. La MO pourrait définir plus précisément les moments où elle est perdue pour qu'on puisse les aider. Des ateliers pourraient être créés avec les groupements sur ces sujets-là. Les ateliers pourraient être rémunérés. La MO pourrait alors redéfinir son projet et organiser un concours ou un AO avec les groupements exclus du processus.

Ou alors, un AMO pourrait accompagner la MO pour répondre à ces sujets au travers d'ateliers non conçus sur le principe de concours. Ensuite, la MO réalise un concours classique, avec un projet, des phases plus longues,

plus expérimentales, accompagnée d'un groupement. Je pense qu'il y a plein de façons de faire qui n'ont pas été testées encore.

REDE: Il faudrait une base de données du dialogue compétitif avec chaque année des retours sur les différents projets d'aménagement, avec des fiches retour d'expérience, des formations des MO qui se partagent les bonnes pratiques. Je ne pense pas qu'il y ait beaucoup de dialogues compétitifs en aménagement chaque année. Je pense que comme souvent, on fait beaucoup de choses bien, mais on ne capitalise pas assez. Il pourrait être créée une base de données centralisée des dialogues compétitifs.

Une MO qui souhaite faire un dialogue compétitif pourrait suivre une formation dessus et participer à des réunions de retour d'expérience afin qu'elle soit sensibilisée et responsabilisée.

QDD se base sur l'expérimentation, le dialogue et la répliquabilité, pensez-vous que le cas du Petit Séminaire puisse être répliquable?

REDE: Je pense que ça peut l'être sans être un modèle figé. Trois choses peuvent être répliquables: la méthode, les principes, la posture.

La méthode part des spécificités du territoire. Ensuite on a les principes, les grandes lignes apportées avec le groupement. Enfin la posture, faire confiance à l'existant. On regarde ce qui est déjà là.

Ce n'est pas une recette à copier-coller. C'est quelque chose de souple, ajustable, qui peut inspirer d'autres quartiers similaires au Petit Séminaire.

JODE: Pour ce qui est du Petit Séminaire, je ne sais pas s'il est représentatif des QPV. La MO est perdue et choisit le dialogue compétitif, l'État est perdu concernant sa politique de la ville et crée les QDD pour y répondre. Je trouve ça bien parce que ça permet de poser les questions par le bas. On teste dix objets tests qui sont des laboratoires et qui vont monter en généralité. Ce qui me fait peur, dans l'aménagement notamment sur des sujets environnementaux, c'est qu'il faut travailler sur des climats à l'échelle locale... J'ai l'impression que l'échelle vise à être de plus en plus locale dans les projets d'aménagement, également sur l'expérimentation, sur les liens sociaux, c'est très contextuel. J'ai peur d'une montée en généralité de la technique, mais je rejoins Renaud sur la montée en généralité de la méthode qui peut être intéressante.

JODE: La répliquabilité ce sont des éléments de méthodes plus que les éléments techniques: c'est l'expérimentation, la place du jury citoyen, un fort diagnostic sur le contexte, des temps plus longs en phase projet...

Je trouve que ce qui est répliquable, c'est que ça ne devrait pas l'être. Ça devrait être un élément de méthode de toujours partir par le bas. Ce mode de gouvernance, de décision, partant du projet vers le haut, devrait être répliqué. Sans devenir une recette à appliquer pour tous les QPV. Faire l'inverse d'une politique descendante.

REDE: C'était une grande critique de l'ANRU. Quand on arrivait dans un quartier de l'ANRU, on le sentait. Le programme QDD donne l'impression d'une volonté de faire les choses différemment dans le futur, d'un changement de méthode.

Quels sont les enjeux sociaux et environnementaux selon vous du Petit Séminaire à Marseille?

JODE: C'est intéressant de travailler sur les QPV car il y a de forts enjeux sociaux. Beaucoup de migrants arrivent sur le site. Comment cela peut être vécu comme terre d'accueil? C'est le premier lieu vécu. Il doit être accueillant mais aussi sécurisé.

Ce qui m'a frappé avec le programme QDD, c'est l'ambivalence entre la perception intérieure et la vision extérieure. Les habitants chérissent leur quartier malgré l'insécurité, y voyant plein de bonnes choses. Ce sont les habitants autour qui stigmatisent, peuvent dévaloriser ce qui est fait et souligner l'impression d'insécurité. Cette perception in situ et ex situ des lieux est intéressante et se présente comme un enjeu social majeur. Je trouve que la réalité, c'est ce qui se passe de l'intérieur. QDD permet aux populations extérieures de ces QPV de retrouver le dialogue, de voir ce qui s'y passe et de mieux comprendre.

C'est un enjeu de maillage du territoire, faire un pas vers l'autre, aller comprendre comment ces territoires vivent.

Concernant l'environnement, la question des ressources est majeure, comme l'eau. À terme, on va devoir travailler sur des microprojets sur un territoire et permettre leur autonomie. Plus on travaille à l'échelle micro, plus on aura des territoires autonomes à l'échelle macro.

REDE: Le mot autonomie peut être vu comme un mot "obus", il peut être incompris.

JODE: Il y a encore un paradoxe entre l'autonomie territoriale des flux, des matières par rapport à une forme de résilience et de robustesse territoriale. Cette résilience doit créer des liens et des ponts dans le maillage. Elle se présente comme un enjeu social. Comment faire de l'autonomie sans se fermer?

REDE: Le risque, c'est d'avoir une vision trop angélique de la situation. À Marseille, certaines personnes doutent que le projet résiste au temps. On arrive avec nos visions mais on peut se demander si elles se confortent à la réalité. Avec les habitants, on parle avec notre jargon, mais ils nous ramènent à des sujets plus terre à terre comme la sécurité.

JODE: Sur l'enjeu social, on est un peu démunis en tant que concepteurs. Comment changer réellement ça? A-t-on la main dessus? C'est plus que juste un aménagement, il faut penser à l'animation, la concertation, l'accompagnement.

En quoi selon vous le programme Quartiers de Demain peut-il répondre aux enjeux sociaux et environnementaux de demain?

REDE: C'est difficile à dire parce qu'on est au tout début.

JODE: On parle de QDD et des QPV, pas de tout l'aménagement des territoires. On est dans la boîte de la boîte. Le QPV est un objet d'aménagement mais il y en a plein d'autres. Est-ce le QPV qui a les plus grands enjeux environnementaux et sociaux? Je ne sais pas. Peut-être la ville, les zones denses, les milieux ruraux ...

En dézoomant, les enjeux sociaux et environnementaux ne sont peut-être pas les plus présents dans l'aménagement, ils peuvent se trouver dans d'autres secteurs. À l'échelle mondiale, QDD ne va rien changer.

C'est un effet de poupées russes. C'est fait sur les QPV maintenant, peut-être qu'il y aura des généralisations de méthodes faites sur QDD qui pourront être répliquées sur des aménagements de renouvellement et de construction urbaine.

REDE: L'approche sensible des paysagistes pourrait être généralisée. C'est assez rare d'avoir un dialogue qui insiste autant sur ces enjeux. On espère pouvoir avoir un recul critique sur les éléments de méthode pouvant être généralisés au travers de petites interventions: le sol, l'eau, les savoirs partagés...

On n'est pas dans le grand objet architectural des stars architectes mais dans des démarches plus humbles pouvant être systématisées.

JODE: Quand on regarde entre il y a dix ans et maintenant, on ne conçoit plus de la même manière, surtout en renouvellement urbain. Il y a moins la place de l'architecte sur la page blanche. Ça doit être généralisé: l'humilité, la sobriété, la place de l'habitant. Ça prend du temps, mais j'ai l'impression que ça évolue un peu.

REDE: On pense que les concepteurs savent bien se projeter dans le futur et que c'est acquis, ce n'est pas le cas. On ne sait pas encore. Parce que ça fait peur, qu'on n'a pas encore les outils et les méthodes officielles, on tâtonne. Si à l'instant T ce n'est pas défini, un programme comme QDD participe de plus en plus à apporter des réponses.

C'est notre rôle d'appuyer auprès de la MO sur l'importance qu'il faut se projeter avec les outils qu'on a.

Ce sont de nouvelles pratiques. On peut s'appuyer sur des indicateurs et des simulations, ou on peut avoir une approche plus qualitative. Ça dépend du contexte. Plus on avance dans l'aménagement, plus on se complexifie parce qu'on se rend compte que c'est complexe.

En France, aujourd'hui, on est assez novateurs, je suis sûr que des pays étrangers vont venir voir comment ça se passe, comme pour les JO. Ça bouleverse des manières de faire.

On est bien placés sur ces sujets comme avec l'exemple de la RE 2020, très poussée en comparaison des autres pays. Je pense que le format du dialogue compétitif est une procédure unique dans le domaine.

En discutant avec d'autres acteurs étrangers, on réalise que la puissance publique est beaucoup moins là, le promoteur a plus de place. En France, on se torture plus la tête pour faire un bon projet. Je pense que c'est intéressant de dézoomer et de voir ce qui se passe dans d'autres pays.

JODE: D'un point de vue national, le gouvernement aurait pu décider de s'arrêter au regard des concepteurs, ils ont décidé de prendre en compte l'avis citoyen. Dans l'idée, la place du citoyen commence à être grandissante. La solution vient de ceux qui vivent les QPV. On leur redonne la main.

REDE: Cette façon de plus demander l'avis des citoyens est à coupler avec une logique de sobriété. Chercher le bon équilibre et le juste besoin. On a pas beaucoup de budget en phase d'aménagement, on veut savoir s'il faut aménager et quels sont les vrais besoins des habitants sur ces sujets-là.

JODE: On a fait beaucoup de projets qui ont coûté cher et qui n'avaient pas beaucoup de plus-value. Peut-être que si on avait écouté les habitants, on aurait pu éviter ça.

Face à l'urgence climatique et sociale, les politiques urbaines se réinventent. Le programme Quartiers de Demain promeut une nouvelle génération du renouvellement urbain, une qui ambitionne de **transformer les Quartiers Prioritaires de la Ville en démonstrateurs de la transition socio-écologique**.

Ainsi sont analysées les origines et les ambitions de ce dispositif au travers de l'étude d'un site emblématique de la Politique de la Ville: **le Petit Séminaire à Marseille**. Ce quartier possède une histoire forte et un patrimoine riche de potentiel écologique et paysager, il devient le terrain d'expérimentation d'une rénovation urbaine où s'entremêlent enjeux sociaux, écologiques et institutionnels.

Entre les ambitions politiques, les contraintes structurelles et réalités de ceux qui vivent le site, ce travail interroge la capacité du programme à répondre à la problématique:

Dans quelle mesure le programme «*Quartiers de Demain*» permet-il de répondre concrètement aux enjeux de transition écologique et sociale dans les Quartiers Prioritaires de la Ville, à travers le cas du Petit Séminaire à Marseille?

Un regard critique qui éclaire les tensions, les contradictions et les perspectives d'un urbanisme en quête de sens et de résilience.