

Habiter un quartier en rénovation urbaine et un Eco-quartier les points de vue des habitants sur les transformations de leur quartier

L'analyse effectuée jusqu'ici fait émerger la labellisation EcoQuartier comme un processus essentiellement positif pour un quartier en rénovation urbain. Nous sommes arrivés à cette conclusion à travers la comparaison entre convention ANRU et dossier de labellisation ainsi qu'en recueillant l'expérience des professionnels qui travaillent sur le quartier La Soude – Hauts de Mazargues, quartier en voie de labellisation. Cette méthodologie est fondamentale pour déterminer l'impact que la démarche EcoQuartier a sur un quartier en rénovation urbaine, mais il serait une erreur de la considérer comme exhaustive. En effet, l'analyse ne pourrait pas se dire complète sans avoir considéré et recueilli la parole des personnes à qui la rénovation urbaine et la démarche EcoQuartier sont en réalité destinées, les habitants des quartiers. Est-ce qu'ils se sentent effectivement plus écoutés dans un quartier en rénovation urbaine qui entreprend une démarche EcoQuartier par rapport à un quartier ANRU qui ne le fait pas ? Est-ce qu'ils trouvent leur quartier plus attractif ? Est-ce que la cohésion sociale est plus facilement atteignable dans un quartier qui a associé la rénovation urbaine à la démarche EcoQuartier ? Pour répondre à ces questions, nous comparerons les résultats de deux études réalisées par le CES et le Consumer Science & Analytics Institut (CSA) sur des quartiers en rénovation urbaine avec ceux de l'enquête conduite à La Soude – Hauts de Mazargues pour ce mémoire (en annexe 8 plus de détails sur les enquêtes). Dans le cas de La Soude - Hauts-de- Mazargues, l'analyse sera enrichie avec des entretiens auprès des professionnels de la concertation et des habitants.

1. La démarche de concertation, un succès mitigé

La participation des habitants, nous l'avons évoqué dans le premier chapitre, est considérée par l'ANRU comme incontournable pour toutes les opérations que l'Agence finance. La raison est à rechercher dans les objectifs ambitieux qui lui attribue la loi de 2003 de ne pas se cantonner à la requalification des logements et des immeubles, mais de viser à l'amélioration du cadre de vie des résidents en normalisant le quartier et en introduisant la mixité sociale. Par conséquent, étant donné que les Projets de Rénovation Urbaine (PRU) sont supposés changer le cadre de vie des habitants, l'ANRU prône de concerter les habitants, même si les décisions initiales sont prises par la municipalité avec le support des bailleurs sociaux et l'aide financière de la puissance publique.

Par exemple, le règlement de l'ANRU (ANRU, 2015) impose d'explicitier dans la convention « *les conditions d'implication des habitants et de concertation notamment en amont de toute opération impactant les charges des locataires (travaux de résidentialisation, ...)* » (p. 6). Elle accorde des subventions pour « *les études et expertises permettant la définition de l'organisation et des moyens affectés à la concertation, la participation citoyenne et la coconstruction des projets, ainsi que ceux portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain* » (p.10) ; et pour financer des postes de chargé(e) de mission concertation.

En dépit de ces incitations, il est reconnu par les professionnels impliqués et les chercheurs universitaires que « *la rénovation urbaine, comme tout projet urbain, s'inscrit dans des jeux d'acteurs complexes et les habitants y apparaissent comme des acteurs faibles ne parvenant pas à s'organiser en contre-pouvoirs capables de peser sur les décisions* » (Desponds, Bergel, & Bertucci, 2014, p. 10).

Au-delà de la faiblesse des dispositifs de participation mise en place dans le PRU, il est possible de repérer une réelle confusion sur la signification d'un processus de participation et concertation. Selon le CES (2013), la plupart des acteurs proclament d'avoir mis en place des démarches de concertation alors qu'ils ont simplement informé ou consulté les habitants sur des aspects spécifiques du projet. Ils ignorent ainsi que la concertation compte associer les intéressés directs aux choix de conception du projet et de son démarrage (Desponds, Bergel, & Bertucci, 2014; CES, 2014 ; CES, 2013).

Cette situation est bien résumée par Desponds³⁰, Bergel, Auclair³¹, et Bertucci (2014) « *présentée comme une nécessité absolue mais inatteignable, la participation des habitants demeure, en pratique, au mieux un objet flou, souvent un vœu pieux* » (p. 130).

Selon les porteurs du projet interpellés, dans le cas de La Soude – Hauts de Mazargues les habitants ont eu un rôle plus important par rapport à d'autres quartiers ANRU, grâce aussi à l'accroche environnementale permise par la démarche EcoQuartier et à la nouvelle impulsion qu'elle comporte pour la participation des habitants.

Comme on a vu dans le précédent chapitre, la démarche de concertation dans le quartier en examen s'est concrétisée de façon plurielle pour chacun des échelons qui compose le continuum de la participation des habitants³²: lettres d'information, réunion pour l'information, réunion de consultation et des ateliers de concertation sur plusieurs thématiques et la création du café chantier.

Pour ce qui concerne la base minimale de la concertation, c'est-à-dire l'information, le graphe en figure 13 montre déjà un décalage entre la volonté des porteurs du projet et la réalité de la diffusion des informations aux habitants pour les 10 sites sondés par le CSA, mais aussi sur La Soude – Hauts de Mazargues. En effet, dans les deux cas, seulement une minorité dit connaître vraiment le contenu du PRU et ce pourcentage est plus haut dans les autres sites (29%) qu'à La Soude – Hauts de Mazargues (22%). En revanche, dans le cas d'étude de ce mémoire le pourcentage des personnes qui ont une connaissance générale du sujet, même si pas spécifique, est bien supérieur aux autres sites (68% contre 20%). Très important pour l'analyse est aussi que seulement 10 % des habitants de La Soude – Hauts de Mazargues dit de pas connaître du tout le projet contre 51% des quartiers étudiés par le CSA.

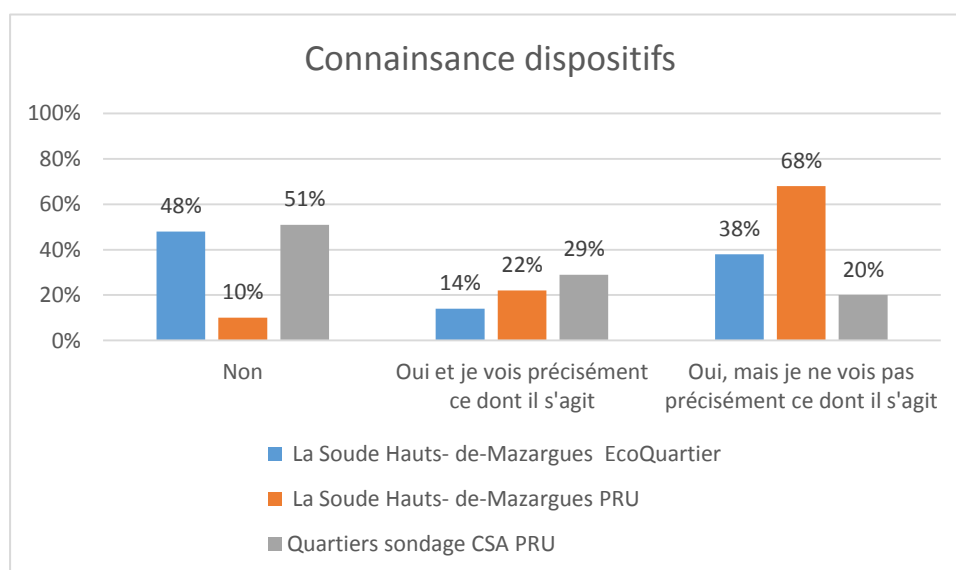


Figure 13 Graphe de comparaison entre la connaissance du Projet de Rénovation Urbaine à La Soude – Hauts de Mazargues, sur autres sites CSA, et le projet EcoQuartier à La Soude – Hauts de Mazargues

³¹ Maître de conférences en aménagement. Sciences de l'homme et de la société à l'université de Cergy-Pontoise.

³² La participation des habitants est souvent décrite comme une échelle qu'en partant de la simple information, passe par la consultation pour arriver à la participation.

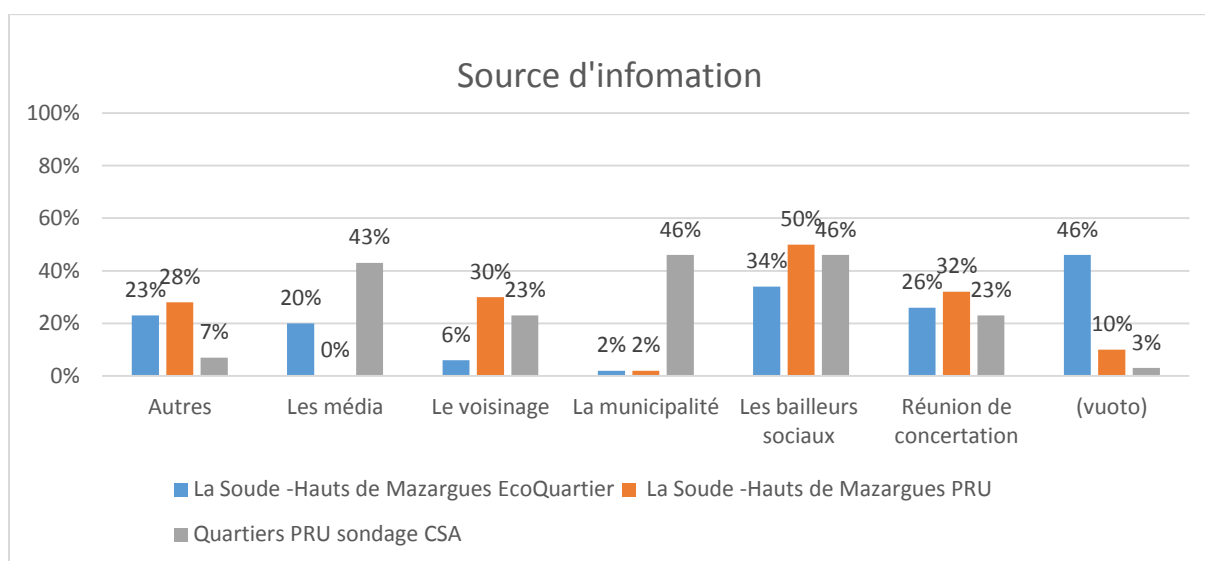


Figure 14 Graphe Source d'information connaissance dispositifs. Les trois choix des répondants sont ici confondus

Par contre, le graphe en figure 13 nous fait aussi remarquer que le pourcentage des habitants qui ont connaissance de la démarche de labellisation du quartier est très réduite : seulement 14% voit exactement de quoi il s'agit et 38% ont une connaissance générale. Les habitants interviewés qui connaissent l'existence de la démarche expliquent qu'elle a été beaucoup moins publicisée que le contenu du PRU.

Pour tous les sites, la source d'information principale est le bailleur social. Ce résultat confirme l'analyse effectuée pas le CES selon laquelle le bailleur social est encore le seul – et meilleur – point d'entrée pour toucher les résidents (CES, 2013 ; 2014). Les habitants de La Soude – Hauts de Mazargues sont ceux qui ont été les plus informés par les réunions de concertation, bien 9 points de pourcentage en plus par rapport aux autres sites, élément qui semblerait indiquer un succès majeur du dispositif de concertation. À signaler aussi l'importance des actions d'information du CIQ sur le quartier (catégorie « autre » dans le graphe en figure 14) qui confirme la spécialité du quartier avec une population particulièrement engagée dans ses activités.

Le tableau 1 montre encore mieux le décalage entre information et participation effective des habitants au projet dans le cas de La Soude – Hauts de Mazargues. Si 46% se proclament informé et d'accord avec le projet, seulement 12% ont le sentiment d'avoir contribué à la prise de décision.

Si on compère ces résultats avec ceux de l'étude réalisée par le CES, il émerge qu'un pourcentage mineur dit avoir participé au projet sur La Soude – Hauts de Mazargues. Il est ainsi difficile de déterminer si la démarche EcoQuartier a aidé à une meilleure prise en charge des avis des habitants par rapport aux quartiers.

Participation au projet		
	La Soude Hauts-de Mazargues	Moyenne Quartiers étude CES
Oui	12%	18%
No	84%	75%
Non réponse	4%	10% ³³

Tableau 1 Comparaison de la participation au projet à La Soude Hauts – de Mazargues et quartiers étude CES

Par contre il est possible d'affirmer que la raison des limites sont les mêmes sur tous les sites, y compris La Soude- Hauts de Mazargues : la stratégie générale du projet n'est pas du ressort des habitants et ils ne peuvent remettre en cause ses grandes orientations. Cette limite est mitigée sur le site marseillais par le succès aperçu du projet, comme ce qui émerge des données du tableau 1 et comme expliqué par un habitant de La Cayolle qui travaille comme médiateur sur le quartier :

« Le projet était déjà fait quand ils sont arrivés ici. Ils nous ont envoyé des lettres à la maison pour nous informer du projet et de son contenu, il y a eu aussi une maquette à Leclerc pour expliquer le futur du quartier, mais on ne peut pas dire qu'ils nous ont écoutés au 100 %. C'est surtout le bailleur social qui n'a pas écouté. De toute façon, ce n'est pas grave parce que le quartier est plus beau » (09/07/2016).

Le projet sur la Soude – Hauts de Mazargues semble être parmi ces projets de rénovation urbaine qui ont essayé d'aller plus loin dans la recherche de la participation des habitants, mais comme la plupart de ces projets plus innovateurs il a limité la concertation avec les résidents sur des thèmes et lieux spécifiques.

C'est cette interprétation que la chargée de concertation offre à propos de sa mission sur le quartier :

« Il n'y a pas eu de la concertation sur l'ensemble du projet, mais plutôt sur des espaces ciblés. On a concerté des objets comme les parcs de la Jarre, le jardin de la Maison de Quartier les abords de l'École de La Soude » (09/07/2016).

Pour ce que concerne le rôle de l'EcoQuartier elle ajoute que

« L'EcoQuartier a aidé plus dans le sens de la durée, d'introduire de thématiques, mais il n'a pas adressé ce qu'il faut de la plupart des démarches de concertation. Comme dans la plupart de cas, il est arrivé trop tard ».

S'il est vrai que la réelle participation des habitants a été limitée à des espaces spécifiques, il est aussi vrai qu'elle a permis de changer profondément la ligne initiale du projet sur des lieux spécifiques.

Niveau implication processus décision	Nb. cit.	Fréq.
Non réponse	2	4,0%
Vous ne savez pas parce que certaines actions ont été entreprises et vous n'êtes pas d'accord	12	24,0%
Vous savez pourquoi mais vous n'êtes pas d'accord	2	4,0%
Vous ne savez pas pourquoi, mais vous êtes d'accord	5	10,0%
Vous savez pourquoi, vous êtes d'accord	23	46,0%
Vous savez pourquoi, vous êtes d'accord et vous avez contribué à prendre la décision	6	12,0%
TOTAL OBS.	50	100%

Tableau 2 Niveau d'implication des habitants à La Soude – Hauts de Mazargues

³³ La somme de pourcentage ne fait pas 100 dans l'étude original (CES, 2014 ; p. 36).

C'est le cas « *des terrains de tennis* ». Les terrains de tennis, situés à La Cayolle annexé à la résidence privée Les Hauts de Mazargues et surplombés par le parc social, étaient le symbole des conflits entre les différents groupes sociaux dans le quartier. En effet, ils étaient utilisables que par les résidents plus aisés du quartier sous le regard des locataires HLM qui n'y avaient pas accès.

Très vite ils ont fait l'objet d'actes de vandalisme et ont été progressivement abandonnés.

Dans le cadre du PRU et d'un nouvel intérêt de la municipalité vers ce secteur, le propriétaire des terrains a proposé un projet qui prévoyait des grandes hauteurs et du bâti très rapproché. Les habitants, représentés surtout par le CIQ, s'insurgent et font recours.

Une concertation spécifique, animée par le chef de projet MRU et l'urbaniste du PRU, pour discuter de la « *constructibilité* », ainsi que pour prendre en compte les inquiétudes fortes des riverains sur les constructibilités dans le secteur en Rénovation Urbaine, a été proposée par le GIP MRU (MRU, 2016). Différents scénarii ont été élaborés avec l'aide des habitants. Cette démarche a débouché sur une « *constructibilité acceptable* ». Les riverains ont accepté la densification, mais avec des formes urbaines plus basses et plus d'espaces verts. Les habitants interviewés qui ont participé à ce processus se disent très satisfaits de la démarche et de l'objectif commun, surtout du changement du PLU selon les résultats de la concertation.

En définitive, la démarche de concertation sur le quartier semble être considérée de façon positive par les habitants qui ont pris part au processus. La confiance qui a supporté leur participation constante a été alimentée par les résultats positifs visibles sur le quartier.

La chargée de concertation résume bien l'apport de la démarche EcoQuartier à propos de la concertation :

« La démarche EcoQuartier a amené plus de moyens pour la concertation par rapport à d'autres quartiers. Aussi le temps dédié à la concertation a été conséquent, ce qui n'est pas forcément le cas sur d'autres rénovations. De plus, on a pu proposer des actions qui n'étaient pas prévues et il y a un rapport plus souple avec les institutions. Mais il est difficile de dire s'il est le mérite de la démarche EcoQuartier ou à la personnalité de chefs de projet » (09/07/2016).

2. Attrayant, mais pas pour nous : le ressenti des habitants entre appréciation des transformations et peur d'une possible éco- gentrification

L'attractivité accrue du quartier est, comme on l'a vu dans le précédent chapitre, la caractéristique sur laquelle les professionnels repèrent une forte contribution de la démarche EcoQuartier par rapport à d'autres quartiers en rénovation urbaine. Par contre, la comparaison du ressenti des habitants de La Soude – Hauts de Mazargues avec les quartiers étudiés par le CES ne confirme pas l'aide de la démarche EcoQuartier pour une majeure attractivité à leurs yeux. Seulement 70 % des habitants du quartier en voie de labellisation trouvent leur quartier plus agréable après la rénovation contre 82 % des autres quartiers en rénovation.

L'attractivité du quartier après la rénovation selon les habitants		
	La Soude Hauts-de Mazargues	Moyenne Quartiers étude CES
Plus agréable	70%	82%
Moins agréable	16%	9%
Inchangé	12%	5%
Non réponse	2%	3%

Tableau 3 l'attractivité du quartier après la rénovation à La Soude – Hauts de Mazargues comparé avec les résultats de l'étude CES

L'explication de ces résultats est multifactorielle.

Tout d'abord, la taille réduite de l'échantillon marseillais (seulement 50 cas) et sa sélection aléatoire impliquent une moindre représentativité des résultats. On risque ainsi d'avoir une opinion minoritaire surreprésentée.

Deuxièmement, cette appréciation mineure des changements dans le quartier de La Soude – Hauts de Mazargues peut être expliquée par son histoire particulière et le fort attachement des habitants originaux. En effet, comme révèle le tableau 4 ce sont surtout une partie des résidents de longue date qui n'apprécient pas les changements intervenus (72,2 % de ceux qui trouvent le quartier moins agréable habitent le quartier depuis plus de 40 ans), alors que la totalité des ménages plus récents apprécie la rénovation. Ceux qui trouvent le quartier moins agréable regrettent surtout la densification du quartier. À leur avis, les nouvelles constructions dégradent la qualité paysagère à laquelle ils sont très attachés et qui est un pilier fondamental de leur identité.

Permanence sur le quartier	Non réponse	plus de 40 ans	1 - 10 ans	10 - 20 ans	20-30 ans	30 - 40 ans	moins d'un an	TOTAL
Appréciation transformation1								
Non réponse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100	100
Plus agréable	2,2	33,3	2,2	11,1	22,2	20,0	8,9	100
Moins agréable	0,0	72,7	0,0	18,2	0,0	9,1	0,0	100
Inchangé	33,3	0,0	0,0	0,0	16,7	33,3	16,7	100
TOTAL	4,8	36,5	1,6	11,1	17,5	19,0	9,5	100

Tableau 4 Permanence sur le quartier des habitants de La Soude – Hauts de Mazargues

Cette différence entre l'appréciation de nouveaux arrivants et des habitants originaux se relie à une autre raison de mécontentement de ces derniers souvent repérée dans le site ANRU (CES, 2014) : le sentiment que la rénovation urbaine n'a pas été faite pour eux. Comme exprimé par un habitant de 50 ans en chômage nait à la Cayolle, locataire HLM :

« Pendant 40 ans ils ont rien fait. Aujourd'hui ils découvrent qu'ici s'est beau ici et ils refont tout pour attirer plus de monde, ils construisent par tout ! » (05/07/2016)

Ces sentiments semblent être prédominants chez les résidents du parc social, mais ils n'épargnent pas les habitants plus aisés. La différenciation entre les deux groupes n'a pas été effectuée à travers le questionnaire, mais elle a été détectée suite à des conversations déclenchées par le questionnaire. Il a été ainsi possible de déterminer un sentiment ambivalent chez les propriétaires privés en vers les transformations venues dans le quartier. D'un côté, ils se rejouent de l'amélioration des conditions du quartier, de l'autre, ils disent avoir « enduré » pendant des années les mauvaises conditions du quartier pour pouvoir profiter de la qualité environnementale laquelle est selon eux maintenant menacée par les nouvelles constructions et les nouveaux arrivants.

Il faut préciser qu'une partie des habitants HLM qui pensent que les démarches entreprises sur le quartier ne sont pas dédiées à eux ne le voient pas comme un facteur complètement négatif :

« Ils ont fait ça pour la carte postale [en parlant de la démarche EcoQuartier], pour attirer les parisiens qui achètent sur plan, mais nous y avons gagné le parc ludico-sportif, la maison du quartier, l'école et comme les parisiens vont habiter ici, ils vont garder tout plus propre » (Habitant de la Cayolle, 40 ans, salarié. 05/07/2016)

Toutefois, ce sentiment de n'être pas les bénéficiaires ultimes de la rénovation s'associe à la peur de ne pas pouvoir rester dans le quartier. Par exemple, le même habitant ajoute :

« Tout va bien se passer, jusqu'à quand ils ne vont pas nous jeter dehors pour faire place aux parisiens » » (Habitant de la Cayolle, 40 ans, salarié. 05/07/2016).

La chargée de la concertation confirme la présence de cette appréhension dans le quartier :

« La densification n'est pas encore acceptée dans le quartier. Certains habitants ont peur de ce que le quartier va devenir. Ils craignent que les loyers aillent augmenter petit à petit et qu'ils se feroient jeter petit à petit ; c'est une peur qui est là » (09/07/2016).

La peur des habitants est appuyée par l'analyse de différents chercheurs. En effet, les non trop nombreux auteurs qui se sont plongés sur le thème des démarches de développement durable dans des quartiers défavorisés sont d'accord sur les possibles effets positifs cités dans les premiers chapitres, mais ils préviennent aussi de la possibilité que « cette logique aboutisse, sous couvert de développement durable (lutte contre la ségrégation sociale et promotion de la mixité sociale) à disperser et à éloigner les couches populaires pour loger les couches moyennes » (Hamman, Blanc, & Henniger, 2008). C'est-à-dire que cette démarche pourrait impliquer un éco-gentrification.

Le phénomène de gentrification est depuis longtemps connu par les chercheurs. Si les premières études le montraient comme effet du marché et de nouveaux goûts de la classe moyenne³⁴, dans les années 2000 il est émergé comme un phénomène plus activement recherché par les pouvoirs publics³⁵ pour faire revenir les classes moyennes en ville. Encore plus récemment, la présence d'une nature commodifiée ensemble au discours lié au développement durable est repérée comme un élément de cette stratégie pour pallier le désir de vie à la campagne des classes plus aisées et de

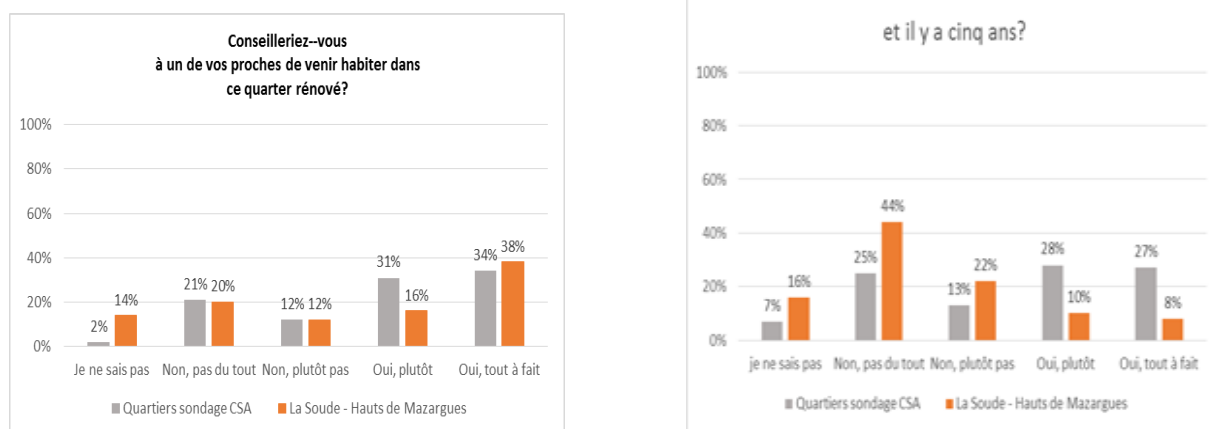


Figure 15 Graphes de comparaison entre le fait de conseiller le quartier aujourd'hui et il y a 5 ans à La Soude – Hauts de Mazargues et dans le quartier sondés par CSA

cette façon gagner en compétitivité avec les autres territoires (Beal, 2011 ; Brodach & Goffi, 2005; Theys & Emelianoff, 2001).

Bien sûr, comme rappelé par les mêmes auteurs qui se sont occupés de ce thème « *il serait faux de dire que les politiques de développement urbain durable sont complètement instrumentalisées et qu'elles relèvent uniquement d'une stratégie globale de gentrification urbaine* » (Beal, 2011, p. 5). Le concept d'éco-gentrification est introduit ici afin d'attirer l'attention sur la possibilité d'un changement profond de la population du quartier liée au développement durable du quartier – possibilité aperçue par les mêmes habitants.

Ces considérations ne doivent pas faire oublier que la plupart des habitants se disent très satisfaits de la rénovation urbaine. Par exemple, 54 % des interviewés conseilleraient aujourd'hui à un de leurs proches de venir habiter à La Soude – Hauts de Mazargues contre seulement 18 % il y a cinq ans (graphes figure 15).

La comparaison avec les quartiers du sondage CSA, en figure 15, révèle aussi un changement plus profond et plus positif dans La Soude – Hauts de Mazargues. En effet, bien que dans les quartiers du sondage CSA, le pourcentage des habitants qui recommanderaient leur quartier soit plus élevé (65 %), il a augmenté de 'seulement' 10 points (55 % il y a cinq ans), alors que sur la Soude – Hauts de Mazargues il y a une différence de bien 36 points.

Pourtant, il n'est pas possible d'imputer cette amélioration considérable du ressenti des gens envers leur quartier uniquement à la démarche EcoQuartier.

³⁴ Le terme gentrification a été utilisé pour la première fois par Ruth Glass dans son ouvrage *London: aspects of change*, où elle a étudié le phénomène à Londres dans les années 1960. Depuis, le terme définit l'occupation d'un quartier populaire par une couche sociale supérieure avec comme conséquence le départ des résidents originaux.

³⁵ A partir des années 2000 on parle de *State-led gentrification* en référence à la gentrification recherchée par le pouvoir public pour changer le peuplement d'un quartier.

3. Une image améliorée du quartier pour une identité plus positive des habitants

Par contre, ces sentiments plus positifs envers le quartier sont le signe d'un affaiblissement du processus de stigmatisation qui auparavant affligeait le quartier et ses habitants. En effet, le fait de recommander son lieu de vie implique d'en être fiers, et cette fierté est le symbole d'une identité plus positive pour les habitants que les transformations sur le quartier aident à forger.

Les habitants des quartiers défavorisés ne se définissent pas uniquement par rapport à leur position dans l'univers du travail, ni de leur statut social. Les très nombreuses enquêtes qualitatives conduites par le CES et l'ONZUS qui visaient à comprendre ce que signifie « habiter » dans ces quartiers ont trouvé que les habitants peuvent se distancer profondément du quartier pour éloigner d'eux-mêmes l'image négative portée sur ce dernier par l'extérieur ou, au contraire, décider d'incarner complètement les stéréotypes associés à leurs lieux de vie, choix assumé souvent par les jeunes du quartier.

Bien sûr, ces deux positions sont les pôles extrêmes d'un continuum sur lequel d'autres positions se colloquent. Comme rappelé par le CES (2013) : *« les habitants en ZUS sont en train de fabriquer pour eux-mêmes une forme d'équilibre acceptable. Les quartiers reviennent des significations différenciées selon les habitants, parce que leurs caractéristiques propres vont être retravaillées en fonction de la gamme de ressources que les habitants peuvent mobiliser compte tenu de leur quartier où ils habitent et les différents lieux qu'ils pratiquent. Enfin, il n'y a pas un habitant qui constitue l'archétype de tous les autres, mais des habitants pour lesquels ces processus de négociation se résolvent de manière plus ou moins favorable »* (p. 25). En générale, il semble vrai que les habitants des quartiers sensibles mènent une relation plus ou moins problématique avec leur quartier, 59 % contre 39 % en dehors (Shon, 2007).

D'où l'importance du changement de regard porté sur leur quartier par les habitants que le graphe 15 fait émerger.

De quelle façon les habitants appréhendent le regard porté par l'extérieur est également important. Nous avons vu dans le troisième chapitre que c'est aussi sur cet aspect que les professionnels de la rénovation urbaine attendent une contribution substantielle de la démarche EcoQuartier. Cette attente d'un changement de réputation du quartier se relie évidemment à son attractivité pour des ménages externes.

l'image du quartier s'est-elle améliorée à l'extérieur de celui-ci		
	La Soude Hauts-de Mazargues	Moyens Quartiers étude CES
Oui	74%	52%
No	8%	39%
Non réponse	16%	9%

Tableau 5 Comparaison du changement de la perception de l'image à La Soude – Hauts de Mazargues

Le tableau 5 montre qu'effectivement sur La Soude – Hauts de Mazargues les riverains trouvent davantage que l'image du quartier se soit améliorée, 74 % de réponses positives contre 52% dans les quartiers étudiés par le CES.

En outre, la démarche EcoQuartier pourrait avoir contribué à former l'opinion que le quartier soit passé de quartier défavorisé à un quartier modèle pour la ville aux yeux des habitants. Comme on voit dans le tableau 6, avant la rénovation la plupart des habitants (78%) pensaient que le quartier se différenciait négativement par rapport au reste de la ville, alors qu'aujourd'hui la majorité le trouve «un quartier comme les autres », 40 %, et presque autant le définissent un quartier modèle.

Rapport avec le reste de la ville		
	Avant transformation	Après transformation
Quartier défavorisé	78%	22%
Quartier normale	8%	40%
Quartier exemple	2%	36%
Non réponse	12%	2%

Tableau 6 La perception du quartier des habitants de La Soude – Hauts de Mazargues par rapport au reste de la ville avant et après la rénovation urbaine

4. Une forte confiance dans la pérennité des changements supportée par la démarche EcoQuartier ?

Dans les sites en rénovation urbaine, on l'a répété plusieurs fois, après une période de forte dynamique les habitants risquent de se sentir abandonnés à nouveau par les pouvoirs publics après la fin des travaux. En outre, les habitants souvent craignent que les effets positifs de la rénovation ne dureront pas à cause de la gestion urbaine défailante et des nouvelles dégradations (CES, 2013). Cette situation s'avère confirmée sur les sites pris en examen par le CES, mais sur La Soude – Hauts de Mazargues 60% des interrogés croient dans la pérennité de changement.

Les améliorations constatées dans le quartier vont- elles durer ?		
	La Soude Hauts-de Mazargues	Moyens Quartiers étude CES
Oui	60%	40%
No³⁶	40%	60%

Tableau 7 Comparaison de la durabilité des changements constatés à La Soude – Hauts de Mazargues et quartier CES

Les habitants soutiennent ainsi les considérations des professionnels qui voient dans la démarche EcoQuartier un outil pour mieux travailler le relais des services sur le quartier et rassurer les habitants sur la continuité de prise en charge de la gestion urbaine.

³⁶ Dans l'étude effectuée par les CES les catégories « no » et « ne sait pas » ont été regroupées. De conséquence la même opération a été effectuée sur les résultats de La Soude – Hauts de Mazargues.

La confiance dans la pérennité des bénéfices amenés par la rénovation sur le quartier est encore plus évidente si on analyse le tableau 8 qui nuance mieux les réponses collectées à La Soude – Hauts de Mazargues. On réalise, en effet, que bien 35% des interviewés croient dans une amélioration de situation pour le quartier, faisant présumer une confiance renouvelée et stable dans les pouvoirs publics.

Après la fin de travaux la situation du quartier	
Non réponse/ne sait pas	12%
Se détériora à nouveau	20%
Restera telle quelle est aujourd'hui <i>(Plus positive qu'avant les travaux)</i>	25%
Continuera à s'améliorer	35%
Les travaux n'ont pas amené des améliorations	8%

Tableau 8 Confiance dans la durabilité des changements constatés La Soude – Hauts de Mazargues

5. La mixité sociale : entraperçu de la présence d'autre groupes sociaux et un désir d'une meilleure interaction

Pour les professionnels concernés, la démarche EcoQuartier est supposée contribuer à la mixité sociale sur le quartier, attirant des nouveaux ménages et créant des situations et des moments des rencontres.

Comme on l'a évoqué, la mixité sociale est en général le but final de toutes rénovations urbaines. Les habitants des sites ANRU interpellés par le CES semblent effectivement juger leurs quartiers plus mixtes après la rénovation (en moyenne 52 % du total). Ce pourcentage est beaucoup plus élevé à La Soude – Hauts de Mazargues où bien 72% croient dans un quartier plus mixte et le restant 28% ne s'exprime pas. Il est encore une fois clair que cette donnée est en relation avec la nouvelle attractivité pour les ménages externes que les résidents originaux aperçoivent.

D'après vous le quartier est plus mixte socialement ?		
	La Soude Hauts-de Mazargues	Moyenne Quartiers étude CES
Oui	72%	52%
No	0%	37%
Ne Sait pas Ne répond pas	28%	11%

Tableau 9 Perception de la mixité sociale à La Soude – Hauts de Mazargues et quartier étude CES

Par contre, admettre la présence des nouveaux ménages n'implique pas nécessairement d'interagir avec eux – et être d'accord avec leur arrivée sur le quartier non plus comme on a vu dans la section précédent.