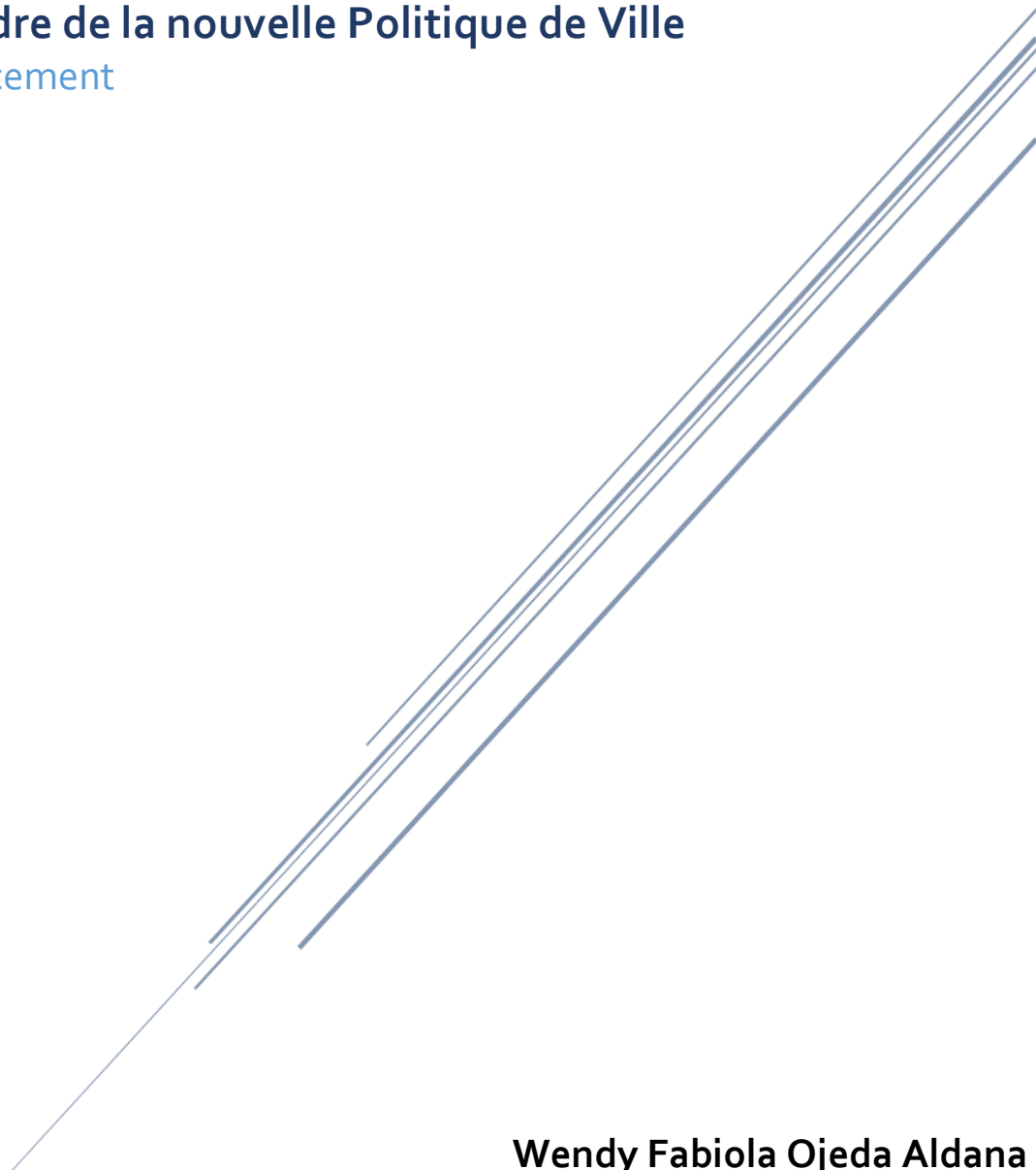


La définition des enjeux de l'habitat privé dans les quartiers prioritaires de la Communauté d'Agglomération du Muretain dans le cadre de la nouvelle Politique de Ville

Etat d'avancement



Wendy Fabiola Ojeda Aldana

Master 1 Villes et Territoires. Habitat et politiques d'aménagement
UFR SES - Département de Géographie-Aménagement-Environnement
Université Toulouse II Jean Jaurès

Travail réalisé sous la direction de
Fabrice Escaffre
Maître de conférences en Aménagement et Urbanisme / UT2

Responsable du stage :
Nicole Escassut
Chef de l'Unité habitat privé et lutte contre l'habitat indigne/ SLCD / DDT31

Septembre 2015

REMERCIEMENTS

J'adresse avant tout mes remerciements à tous ceux que m'ont aidé à la bonne réalisation des 3 mois de stage au sein de l'Unité Habitat Privé et Lutte contre l'Habitat Indigne du Service de Logement et Construction Durables de la DDT31.

Je remercie tout particulièrement mon maître du stage, Mme. Nicole Escassut, Chef de l'Unité habitat privé et lutte contre l'habitat indigne, pour m'avoir donné l'opportunité d'intégrer son équipe de travail, pour ses conseils, pour sa généreuse propension à partager ses connaissances et pour m'avoir encouragée à tout moment.

Mes remerciements vont également à M. Pierre Revest, adjoint au Chef de l'Unité pour l'Anah, pour son accompagnement dans le bon déroulement des tâches à réaliser, pour sa patience et surtout pour avoir répondu sans hésiter à toutes mes interrogations et m'avoir expliqué le fonctionnement de l'agence.

Je tiens à remercier aussi Cyrille Habary, Sophie Personnic et toute l'équipe de l'U.H.P. et L.H.I. pour l'accueil très chaleureux de ses membres. Je remercie également Charlotte Aussillous, chef de l'Unité Observatoire et Doctrine, Philippe Thebault, chef du Pôle Renouvellement Urbain et Programmation Logement Public, Laurent Dehondt, chef de l'Unité Renouvellement Urbain, et Sébastien Bon, pour leur contribution, leur disponibilité et leur bienveillance. Je remercie également tous ceux qui m'ont accordé du temps lors des entretiens réalisés pendant le stage : les différentes structures de Toulouse Métropole, l'Adil31, la C.A. du Muretain, et la C.C. du Saint Gaudinois.

Je remercie Yannick Letraublou pour son aide précieuse dans la correction orthographique et les erreurs syntaxiques et sémantiques, difficultés auxquelles une étudiante hispanophone est confrontée au moment de réaliser des études dans une langue étrangère.

Je tiens aussi à remercier à mon directeur de l'état d'avancement, Fabrice Escaffre, pour son suivi, ses corrections et ses conseils précieux et appréciés.

Enfin, je tiens à remercier Monicka Ralaiveloson, ma collègue du Master 1 V.T., pour avoir pensé à moi pour partager le stage et avoir rendu plus conviviale et enrichissante cette expérience.

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	1
I. COMMENT L'HABITAT PRIVE PARTICIPE A LA NOUVELLE POLITIQUE DE LA VILLE ? QUELS SONT LES ACTEURS INTERVENANTS ? QUELS SONT LES ROLES DE LA DDT₃₁ ET DE L'ANAH DANS L'EQUIPE DE DIAGNOSTIC DE LA POLITIQUE DE VILLE ?	4
1. Qu'est-ce que la politique de ville ?	4
2. Les acteurs locaux de la politique de ville et le rôle de la DDT ₃₁ et de l'Anah dans la définition des enjeux de l'habitat privé des quartiers prioritaires de la Haute-Garonne.	9
II. LA PROBLEMATIQUE DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA HAUTE-GARONNE ET LA DEFINITION DU TERRITOIRE D'ETUDE. LA METHODE D'ANALYSE DANS LA DEFINITION DES ENJEUX DE L'HABITAT PRIVE DE LA POLITIQUE DE VILLE.....	15
1. La nouvelle géographie des quartiers prioritaires de la Haute-Garonne.....	15
2. La méthode d'analyse	20
III. DIAGNOSTIC ET ANALYSE DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU MURETAIN. LOCALISATION DES ENJEUX DE L'HABITAT PRIVE AU REGARD DE LA NOUVELLE POLITIQUE DE VILLE.....	23
1. Analyse statistique et prospection « in situ » des quartiers Centre Ouest et Saint Jean	23
2. Cohérence avec les documents et programmes existants.....	34
CONCLUSION.....	39
GLOSAIRE DE SIGLES.....	41
BIBLIOGRAPHIE.....	42
ANEXES.....	45
TABLE DES MATIERES	

INTRODUCTION

La promulgation de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a ouvert un nouveau volet dans le déjà long chemin vers l'éradication des inégalités entre territoires et la revalorisation des zones urbaines en difficulté, dites « sensibles ». La politique de ville vise à atteindre ces objectifs. Elle est née d'une série de dispositifs et périmètres d'intervention qui se sont succédés depuis la fin des années 1970. Ces évolutions ont créé une politique de ville trop compliquée et peu efficace.

Pour remédier à cette situation, la nouvelle politique de la ville change les anciens zonages pour une géographie unique, nommés « Quartier prioritaire de la Politique de Ville » (QPV). La gouvernance a aussi été modifiée en donnant le pouvoir de la mise en œuvre aux collectivités territoriales, notamment aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) qui signent les nouveaux Contrats de Ville avec les préfets des départements, les services déconcentrés de l'Etat impliqués, les Maires des communes, et les divers intervenants. Les nouveaux Contrat de Villes signés doivent prendre en compte les avis des parties prenantes et pour cela, il faut tout d'abord faire des études diagnostics et concilier les différents points de vue.

C'est dans ce contexte que le préfet du département a demandé aux divers services de la Direction Départementale des Territoires de la Haute Garonne (DDT₃₁), notamment à l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et à l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), d'établir des groupes de travail pour l'élaboration d'un diagnostic. La commande consiste à élaborer le point de vue de l'Etat sur le volet Cadre de Vie et Renouvellement Urbain des Quartiers Politique de la Ville dans le département. Pour cela, les groupes de travail se réunissent périodiquement pour informer des avancées du diagnostic, sous pilotage des EPCI en charge des contrats de ville. Selon la nouvelle géographie des quartiers prioritaires, trois EPCI du département de la Haute-Garonne sont concernés : Toulouse Métropole, la Communauté d'Agglomération du Muretain et la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois.

L'Unité Habitat Privé et Lutte contre l'Habitat Indigne, délégataire locale de l'Anah au sein de la DDT₃₁, a été chargée de faire le diagnostic du rôle de l'habitat privé dans les quartiers prioritaires et de repérer les enjeux prioritaires pour l'Etat afin d'élaborer les Contrats de Ville. Une analyse rapide pourrait conduire à penser qu'il faut tout d'abord mobiliser les dispositifs classiques Anah dans le cadre d'une rénovation ponctuelle des logements, mais la vision d'un projet global du

territoire devient indispensable. Le manque d'une étude approfondie est évident pour pouvoir donner un avis plus détaillé des dispositifs à mettre en œuvre afin d'intégrer un projet de territoire plus élargi et surtout bien cibler la participation de chaque partenaire.

Ce mémoire vise à présenter le travail de trois mois réalisé au sein de l'Unité Habitat Privé et Lutte contre l'Habitat Indigne du Service de Logement et Construction Durables de la DDT₃₁. Les différentes contraintes et atouts identifiés sont présentés, mais aussi la cohérence de la méthode utilisée avec les connaissances acquises durant le Master 1 villes et territoires, habitat et politiques d'aménagement, complétées par des lectures d'une bibliographie sélectionnée.

Pour cela, afin de mieux comprendre la nouvelle politique de ville, une première partie est consacrée à la présentation de la politique de ville, de ses évolutions et les difficultés du maillage actuel de la géographie prioritaire. Le rôle de l'habitat privé et du logement dans les domaines d'intervention de cadre de vie et renouvellement urbain de la politique de ville est présenté. Les principaux questionnements pour une politique de l'habitat privé plus adaptée au regard de l'analyse de la situation socio-économique des territoires des quartiers prioritaires inclus sont étudiés. Cette partie présente aussi les acteurs intervenants ainsi que le rôle de la DDT₃₁ et celui de l'Anah dans l'équipe de diagnostic de la politique de ville.

Une deuxième partie est consacrée à la présentation des EPCI du département de la Haute-Garonne et ses communes incluses dans la Politique de la ville. Cela conduit à une présentation des priorités d'étude de l'ANRU et l'Anah dans le sein de la DDT₃₁ en faisant un cadrage d'action de chaque agence pour définir l'avis de l'Etat à donner aux EPCI dans le cadre de la signature des Contrats de Ville. Vu le vaste territoire concerné par la commande de l'Unité Habitat Privé et Lutte contre l'Habitat Indigne, un EPCI parmi les trois étudiés pendant la période du stage sera présenté dans ce document. Concentrer l'étude sur un territoire spécifique permettra de décrire plus précisément le travail effectué pendant les 3 mois de stage. La Communauté d'Agglomération du Muretain est le territoire choisi. Un zoom sur cet EPCI montre ses principales caractéristiques territoriales et présente brièvement les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de ville qui en dépendent.

Ensuite, la méthode utilisée pour l'analyse sera présentée. Une réflexion sur les problèmes rencontrés au moment de définir une échelle pour la collecte de données dans différentes bases

de données nous amènera aussi à comprendre les relations non coordonnées entre les différents acteurs qui doivent s'impliquer dans la réalisation du diagnostic.

Une troisième partie est constituée par les données recueillies, leur analyse, puis la comparaison entre les caractéristiques urbaines trouvées in situ et celles préconisées dans les documents et programmes existants. Les données sont traitées séparément pour chaque quartier compris dans l'EPCI.

La conclusion présente le bilan du travail effectué pendant les trois mois d'affectation dans l'Unité Habitat Privé et Lutte contre l'Habitat Indigne de la DDT₃₁ en montrant les résultats concrets du diagnostic de l'habitat privé. Il s'agit de la présentation des principaux enjeux de l'habitat privé déduits du diagnostic général effectués par les services de la DDT₃₁.

Finalement, cette période d'enrichissement personnel conduit à des réflexions sur la cohérence des études effectuées durant le Master 1 villes et territoires avec le projet professionnel envisagé.

I. COMMENT L'HABITAT PRIVE PARTICIPE A LA NOUVELLE POLITIQUE DE LA VILLE ? QUELS SONT LES ACTEURS INTERVENANTS ? QUELS SONT LES ROLES DE LA DDT₃₁ ET DE L'ANAH DANS L'EQUIPE DE DIAGNOSTIC DE LA POLITIQUE DE VILLE ?

1. Qu'est-ce que la politique de ville ?

a) Politique de ville et Contrat de Ville. Evolution de la géographie prioritaire, des programmes et la nécessité de sa simplification.

La politique de la ville a déjà parcouru un long chemin vers son évolution et structuration depuis la fin des années 1970. La construction massive des logements en grand ensemble comme réponse à la crise de logement de l'après-guerre a vu perdre son statut de « solution miracle » avec l'apparition des premiers dysfonctionnements sociaux. En 1977, les premières opérations « Habitat et vie sociale » ont été lancées, donnant naissance à la Politique de la ville.

Après cette première intervention, la Politique de la ville s'est développée et s'est structurée par la création des opérations, des programmes, des lois, des conventions et des zonages élargis. La **solidarité et le rattrapage des territoires en difficulté**¹ fût la base pour nommer toutes ces politiques publiques comme étant **Politique de la ville**.

Des HVS aux DSQ, suivis des GPU, ZUS/ ZRU, ZFU et des CUCS², cette « succession » de sigles ne parait pas aussi complexe que ce qu'elle était réellement dans la représentation cartographique des villes. Le chevauchement des territoires et périmètres a contribué au sentiment de dilution des moyens et des ressources ce qui a conduit à une inefficacité de la Politique de la ville.

De 39 quartiers HVS en 1977, la France est passée à 2 492 CUCS en 2006³. Après presque 30 ans de mise en œuvre des actions destinées aux territoires en difficulté, les problèmes ont continué de croître. A l'approche de son 40^e anniversaire, la **loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a réformé la Politique de la ville**. Cette réforme a pour objectif une simplification dans la géographie prioritaire. Tous les découpages antérieurs ont été supprimés et un nouveau zonage nommé « **quartier prioritaire de la ville** » a fait son apparition.

¹ Heyraud, Emmanuel. « *La politique de la ville ; maîtriser les dispositifs et les enjeux* ». Collection les indispensables Berger-Levrault, Editions Berger-Levrault, 2010.

² Quartiers Habitat et Vie Sociale, quartiers Développement Social des Quartiers, Zone Urbaine Sensible / Zone de Redynamisation Urbaine, Zone Franche Urbaine et Contrats Urbains de Cohésion Sociale.

³ Ministère de l'égalité des territoires et du logement. « *Réforme de la géographie prioritaire. Présentation de la méthodologie* » Quartiers, engageons le changement, 2013.

Pour atteindre l'objectif de simplification, un seul indicateur a été pris en compte dans la définition des nouveaux « quartiers prioritaires ». Il s'agit de la concentration de population à bas revenus⁴, car ce critère est fortement lié aux autres indicateurs sociaux présents dans les territoires en difficulté⁵. Ce critère unique de pauvreté a conduit à l'identification des **1500 quartiers prioritaires de la ville (QPV)**, un nombre significativement réduit par rapport aux 2 492 CUCS auparavant.

La mise en œuvre de la nouvelle Politique de la ville sur les quartiers prioritaires identifiés se fait avec la signature de **Contrats de ville**. La contractualisation est un compromis entre les différents acteurs impliqués qui assurent une mise en œuvre opérationnelle transversale.

La réforme inscrite dans la loi de 21 février 2014 définit l'**intercommunalité** comme l'échelon territorial privilégié pour la contractualisation et le pilotage stratégique. Ce changement dans la gouvernance cherche à intégrer le traitement des quartiers en difficulté de la politique de la ville dans un niveau territorial plus pertinent pour aller vers un projet territorial intégré.

Pour cela, les documents de planification existants doivent être pris en compte et en même temps ils doivent s'accorder aux objectifs de la politique de la ville afin de réduire les écarts de développement à l'échelle d'un territoire.

Le **projet du territoire** est donc l'un des axes de changement dans la politique de la ville. La CGET⁶ définit le projet de territoire comme **la formalisation par une collectivité territoriale d'une vision prospective de son territoire**⁷. En cohérence avec ce postulat, le programme d'actions à réaliser par l'intercommunalité doit être le résultat d'un diagnostic du territoire, de la définition des axes stratégiques du projet et de ses objectifs opérationnels.

b) La place de l'habitat et du logement dans les domaines d'intervention de la Politique de Ville

Le critère unique de bas revenus pour définir les quartiers prioritaires renvoi à des situations de précarité sociales, d'inégalités, de discriminations, etc.

⁴ Le seuil de bas revenu national prise en compte est de 11 250 annuels, par rapport à un revenu fiscal médian national de 18 750 euros annuels.

⁵ Taux de chômage, proportion de population immigrée, proportion de logements sociaux, niveau de scolarité...

⁶ Commissariat Général à l'Égalité des Territoires, administration interministérielle créée en 2014, chargée de conduire la réforme de la politique de la ville.

⁷ CGET. « *Inscription du contrat de ville dans les outils de planification stratégique du territoire* ». 2014.

La nouvelle Politique de la ville cherche à réduire, voire à éradiquer ces situations de précarité sociale. Pour atteindre cet objectif, les projets de territoire à développer dans les Contrats de ville doivent se construire sur les piliers énoncés dans la loi de programmation du 21 février 2014. Ces piliers sont la cohésion sociale, le cadre de vie et le renouvellement urbain, le développement économique et l'emploi, ainsi que les valeurs de la République et de la citoyenneté.

Il est vrai que l'un des besoins les plus importants à combler pour un être humain est celui d'avoir un endroit où se sentir protégé, s'épanouir et créer des liens sociaux. Le logement et l'habitat qui l'entoure favorisent la formation de l'individu et de son identité. Ces notions se trouvent dans le pilier de cadre de vie et renouvellement urbain de la Politique de la ville qui ont eu, depuis la fin des années 1970, une importance majeure.

L'habitat formé de grands ensembles a été la première cible de la Politique de la ville. Les dysfonctionnements sont apparus quelques années après leur construction, de fait d'erreurs de conception, de défauts d'entretien ou de concentration de populations pauvres dû à l'attribution des logements sociaux concentrés dans ces bâtiments. Ceci a conduit à cataloguer la Politique de la ville comme étant une politique destinée aux « problèmes des banlieues ».

Vers les années 1980-1990 les problèmes de dysfonctionnement sont aussi apparus dans les anciens quartiers à l'abandon. Les politiques de l'habitat favorisant l'acquisition des logements pavillonnaires dans la périphérie des villes ont fortement influencé l'apparition de ces dysfonctionnements.

Ces dernières années, une forte pression du foncier dans les villes en développement et l'augmentation des demandes des logements sociaux ont été les caractéristiques principales qu'ont conduit à la crise du logement. De plus, la loi Grenelle de l'environnement de 2009 a mis en évidence la nécessité de limiter l'étalement urbain, promouvant la reconquête du territoire bâti en abandon. Selon la vision de cette loi, la promotion d'urbanisme plus compact favorise aussi la création des mobilités urbaines plus efficaces et la réduction de la production des gaz à effet de serre.

Toutes ces situations ont abouties à une valorisation de la place de l'habitat et du logement dans la Politique de la ville et à la relance de son importance.

c) Principaux questionnements pour une politique de l'habitat plus adaptée aux évolutions socioéconomiques des territoires.

Une question simple s'impose : quelle politique de l'habitat permettrait d'éradiquer une fois pour toutes les problèmes d'inégalités ? La confrontation à la réalité peut être choquante : il n'y a pas de réponse idéale. Il n'existe pas une formule « miracle » qui puisse résoudre les problèmes actuels car ceux-ci sont la conséquence d'une série des situations si différents, dont on peut mentionner parmi les plus importants : la crise d'emploi et les problèmes d'intégration des populations immigrées. Il faut aussi tenir compte de la demande croissante de l'inclusion des citoyens dans la gouvernance.

Jusqu'à maintenant, le renouvellement urbain focalisé sur le bâti a été favorisé par les actions de la Politique de la ville⁸; désormais, l'attention envers les populations résidentes doit être traitée avec le même intérêt.

La réforme de la Politique de la ville cherche à réduire les écarts parmi les actions destinées au bâti et celles destinées à la population, notamment pour ce qui concerne les piliers de cohésion sociale, le développement économique et l'emploi, ainsi que les valeurs de la République et la citoyenneté. Ceci cherche à aller au fond de la question socioéconomique implicite dans le bon déroulement de la Politique de la ville.

Les « échecs » de la rénovation urbaine de certains grands ensembles, par exemple celles de la ville de Montpellier, montrent que l'amélioration du bâti ne peut pas à lui seul atteindre les objectifs de la Politique de la ville. La population a bloqué l'avancement des chantiers en demandant l'inclusion des jeunes dans les travaux de construction.

Interrogées sur le sujet, des jeunes habitants du quartier affirment que résoudre le problème de chômage est pour eux plus important qu'un logement « nouveau et moderne »⁹. Ils assument le fait de pratiquer des « activités économiques interdites » en réponse à leur manque d'emploi. Cette situation récurrente se retrouve dans presque la totalité des quartiers prioritaires où le chômage est le lot quotidien ce qui favorise l'image des zones « dangereuses » attribuée aux quartiers prioritaires.

⁸ Notamment après la création de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et le Programme national de rénovation urbaine (PNRU) en 2003 par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (loi Borloo).

⁹ Hartmann, Jérémie. « Plus de quartier pour les cités » Emission Les échos des lois. Assemblée Nationale. 2014.

Bien que la crise de l'emploi soit généralisée en France, les quartiers prioritaires concentrent la plus grande proportion de population au chômage. Parallèlement, ce sont ces quartiers qui concentrent aussi un nombre élevé de population immigrée. Thomas Kirszbaum, dans son ouvrage « En finir avec les banlieues ? Le désenchantement de la politique de la ville » 2015¹⁰, fait le point sur la problématique des minorités ethniques visibles. La mixité sociale recherchée par la Politique de la ville a un sous-entendu ethno-racial de fond qui l'éloigne de la vision socioéconomique qu'elle a, par exemple, aux Etats-Unis. Une réelle valorisation de la population ethnique des quartiers prioritaires semble nécessaire. Mettre en avant leurs activités culturelles pourrait permettre de développer des économies variées, comme on peut l'observer dans les villes canadiennes de Montréal et Vancouver, où la sectorisation des populations ethniques donne lieu à des festivals et commerces très attractifs pour le tourisme.

Ce sujet est extrêmement sensible car on côtoie les limites de la discrimination et du racisme, termes qui vont à l'encontre des valeurs républicaines françaises. Ce sont ces valeurs qui normalement sont mises en cause quand on parle « d'intégration » des populations immigrées. La différence des cultures, des modes de vie, et les écarts éducatifs avec la population française moyenne sont un grand défi pour la Politique de la ville.

Les piliers sur lesquels la réforme promulguée par la loi de programmation de 2014 traitent de ces problématiques. Un suivi de son évolution avec les évaluations prévues montrera si la nouvelle Politique de la ville est à la hauteur des espoirs qu'elle apporte.

Un premier pas vers l'inclusion des populations immigrées est l'obligation de créer des Conseils citoyens dans les quartiers prioritaires¹¹. La mise en place de ces conseils a une première critique de fond : la sélection des habitants sur la base des listes électorales ne prend pas en compte aux habitants étrangers hors Union européenne, et l'appel à volontaires ne mobilise que des personnes qui participent déjà (en réglé générale)¹². Un tirage au sort en prenant comme base des listes différentes des listes électorales pourrait ouvrir la participation à nombre plus important d'habitants des quartiers prioritaires.

¹⁰ Kirszbaum, Thomas. « *En finir avec les banlieues ? Le désenchantement de la politique de la ville* ». La Tour d'Aigues, Éditions de l'Aube, 2015.

¹¹ Obligation faite par la réforme de la Politique de la ville de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014.

¹² CODEV. « Première contribution sur la Politique de la ville » Assises métropolitaines de la Politique de la ville, Toulouse Métropole, 28 avril 2015.

2. Les acteurs locaux de la politique de ville et le rôle de la DDT31 et de l'Anah dans la définition des enjeux de l'habitat privé des quartiers prioritaires de la Haute-Garonne.

a) Principaux acteurs locaux et leurs cadres d'actions

L'un des principaux changements de la loi de programmation et la cohésion urbaine pour la ville de 2014 porte sur la gouvernance. Dès lors, l'échelle intercommunale sera privilégiée, c'est-à-dire que les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale seront les porteurs du projet. A partir de là, nombreux sont les acteurs qui doivent être en relation avec les intercommunalités et travailler ensemble afin d'atteindre les objectifs de la nouvelle Politique de la ville.

La transversalité de la Politique de la ville assure la participation des différents Ministères de l'Etat, de ses agences, et des services déconcentrés de l'Etat dans chaque département (les services de l'intérieur, les affaires sociales, l'emploi et solidarité, l'équipement, le logement, l'environnement, la jeunesse et sports, l'éducation, la culture et même, la justice et la police). Cette participation sera renforcée lors de la signature des contrats de ville qui prennent en compte l'action de ces agences et services dans le projet du territoire proposé.

Les délégués du préfet de la Haute-Garonne ont été affectés seulement sur la commune de Toulouse. Ils sont les interlocuteurs techniques des acteurs locaux et de l'Etat. Leur rôle est de coordonner le suivi et la programmation financière des politiques de droit commun nécessaires, ainsi que d'animer et de coordonner les actions à prendre au sein des services de l'Etat.

Les bailleurs sociaux doivent être très impliqués, vu la nature même de la Politique de la ville. La participation des professionnels du bâtiment et de l'architecture, du commerce, du logement, de l'aménagement et de l'urbanisme est aussi très importante pour le bon déroulement des actions à prendre car leur expertise du terrain donne des pistes à suivre.

Les associations et les habitants des quartiers prioritaires devront être parties prenantes de la démarche contractuelle à chacune de ses étapes. Une des erreurs les plus courantes auparavant a été de ne pas prendre en compte les inquiétudes et les apports des citoyens. La nouvelle Politique de la ville vise à changer la donne en donnant un caractère obligatoire à la création des Conseils citoyens.

b) Participation de la DDT₃₁ dans la définition des enjeux de la Politique de ville en Haute-Garonne.

La Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne (DDT₃₁) est un service déconcentré de l'État relevant du Premier ministre, sous l'autorité du préfet de département. Elle fait partie des 3 directions départementales interministérielles (DDI) de l'administration de l'Etat créées en 2010¹³. Son rôle principal est de mettre en œuvre et d'intégrer les politiques publiques dans l'aménagement et le développement des territoires du département.

Dans son sein, la DDT₃₁ abrite le **Service de Logement et Construction Durables (SLCD)** chargé principalement de la présentation et de l'animation des politiques de l'habitat de l'Etat. Parmi les pôles de ce service, deux sont chargés de définir les enjeux de la nouvelle Politique de la ville : le Pôle renouvellement urbain et programmation logement public avec l'Unité renouvellement urbain, et le **Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne** avec l'**Unité Habitat Privé et Lutte contre l'Habitat Indigne**. Ces deux pôles sont, en même temps, l'un délégué territorial de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU), et l'autre, **délégué local de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)**.

L'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine est un établissement public à caractère industriel placé sous la tutelle du ministère de la ville. Cette agence a été créée en 2003 avec le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (loi Borloo). Son objectif est le financement de la restructuration des quartiers en difficulté et le suivi des actions réalisées. Leur cadre d'action a été élargi au Programme de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) en 2009.

L'**Agence Nationale de l'Habitat** est un établissement public créée en 1971 et placée sous la tutelle du ministère du logement. Son objectif initial était de généraliser les trois éléments de confort¹⁴ de l'habitat, mais les problèmes liés à l'habitat ancien apparus pendant les années 1970 ont fait évoluer cet objectif avec la création des OPAH¹⁵. Actuellement, l'Anah est chargée de mettre en œuvre la politique nationale de développement et amélioration du parc de logements privés.

¹³ Suite à une modification de l'organisation départementale visant à une simplification de procédures et amélioration du service, les 9 anciennes structures ont été regroupées en 3 directions départementales interministérielles.

¹⁴ W.C. intérieur, salle de bain (douche ou baignoire) et chauffage central.

¹⁵ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

En même temps que la nouvelle Politique de la ville, un nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) a été lancé. Ce nouveau programme vise à identifier, parmi les 1500 QPV, **200 quartiers prioritaires** présentant « **les dysfonctionnements urbains les plus importants** » et qui doivent mettre en œuvre « **les projets les plus ambitieux** » nommés « **d'intérêt national** » qui vont bénéficier des financements de l'ANRU. 200 autres **quartiers d'intérêt régional** ont aussi été identifiés¹⁶ et bénéficieront de l'enveloppe de financement régional.

Avec une collaboration initiée depuis plusieurs années, ces deux agences ont été sollicitées pour articuler ces actions en faveur des quartiers concernées par le NPNRU, notamment dans ce que concerne le **parc privé**. Une convention de partenariat a été signée fin 2014.

Dans le département de la Haute-Garonne, l'Unité renouvellement urbain et l'**Unité Habitat Privé et Lutte contre l'Habitat Indigne** a commencé les travaux **d'identification des enjeux du parc privé** dans les quartiers prioritaires concernés par le NPNRU.

En même temps, l'**Unité Habitat Privé et Lutte contre l'Habitat Indigne** a reçu de la part de l'**Anah** central, la commande d'identifier les enjeux du parc privé dans les **quartiers prioritaires** du département **hors NPNRU**.

c) Pourquoi étudier l'habitat privé ? Le rôle prépondérant de l'Anah dans le traitement de l'habitat privé

Le parc d'habitat privé peut être défini comme le stock de logements dont les propriétaires sont des acteurs privés et qui ne relèvent pas du système institutionnel de l'habitat social¹⁷. Dans son « Memento de l'habitat privé 2014¹⁸ », l'Anah précise que parmi les 34 millions de logements présents en 2012 en France, 83,3 % étaient des résidences principales, dont plus de 80 % relèvent du parc privé. Ces chiffres montrent le poids prépondérant de l'habitat privé sur le nombre total de logements.

L'Anah est depuis sa fondation en 1971 en charge de l'amélioration de l'habitat privé. Les missions de l'agence sont le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé, la rénovation thermique des

¹⁶ Ministère de la ville, de la jeunesse et des sports. « *Le nouveau programme national de renouvellement urbain 2014 – 2024* ». Dossier de presse, 16 décembre 2014.

¹⁷ Forum des politiques de l'habitat privé. « *A quoi sert le parc privé ?* ». Conférence « L'habitat privé : essentiel pour les politiques locales », mars 2013.

¹⁸ Agence Nationale de l'Habitat. « *Mémento de l'habitat privé* ». Anah-SEPE. Janvier 2015.

logements, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes, le développement d'une offre des logements à loyers et charges maîtrisées et l'humanisation des centres d'hébergement.

L'importance de ces actions en faveur de l'amélioration du parc privé a augmenté ces dernières années avec la problématique de la dégradation de ce parc, normalement lié à la vacance.

L'étalement urbain des villes ces dernières années a remis en cause les performances des villes en matière de fournitures de services, lieux privilégiés pour la concentration de la population. Une haute consommation d'espace, le changement des modèles d'habitat et la rupture avec l'architecture traditionnelle sont quelques conséquences de cet étalement urbain. On peut notamment constater l'abandon de certaines zones au profit d'autres, laissant des territoires bâtis déserts.

Cet abandon va à l'encontre de la tendance croissante de la demande des logements, notamment de logement social¹⁹. La « crise du logement » maintient les territoires dans une ambiance de tension foncière continue et le gaspillage de l'espace à devenu un thème majeur.

Le changement de vision mondial et européen vers le développement durable et l'écoresponsabilité de la gouvernance des territoires vise à changer la vision d'étalement urbain vers le renouvellement des territoires déjà bâtis, abandonnés, très dégradés et souvent appartenant à l'habitat privé.

Avec l'augmentation de la dégradation du parc privé au même temps que la demande des logements sociaux, l'Anah a développé des outils qui cherchent apporter une réponse à ces problématiques. La Politique de la ville complète les actions de l'Anah et donne l'opportunité aux territoires de mettre en place les outils proposés par l'Anah.

Parmi les dispositifs d'amélioration de l'habitat privé on trouve les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) classiques qui peuvent être orientées vers une thématique spécifique, mais aussi les OPAH de Régénération Urbaine et les outils coercitifs (voir figure 1).

Un outil fondamental est le conventionnement avec ou sans travaux. Cet outil permet de créer un parc locatif privé à loyer modéré avec des charges maîtrisées. Il permet de reconquérir le parc

¹⁹ Le logement social est défini par l'Insee comme le logement appartenant à des organismes de HLM (Habitation à loyer modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer et les logements des autres bailleurs de logements sociaux non HLM (sociétés immobilières d'économie mixte, État, collectivités locales et établissements publics) et non soumis à la loi de 1948.

privé vacant tout en répondant à la demande de logement social et en favorisant l'économie. Un autre avantage de cet outil est la création de la mixité sociale.

Depuis sa création en 2006, le conventionnement avec ou sans travaux a suivi des améliorations afin de garantir le bon déroulement de la démarche, surtout à ce que concerne à assurer les bien des propriétaires bailleurs et la création des déductions fiscales visant à promouvoir leur mise en place. Malheureusement, la connaissance de la population de cet outil est encore restreinte et leur application limitée.

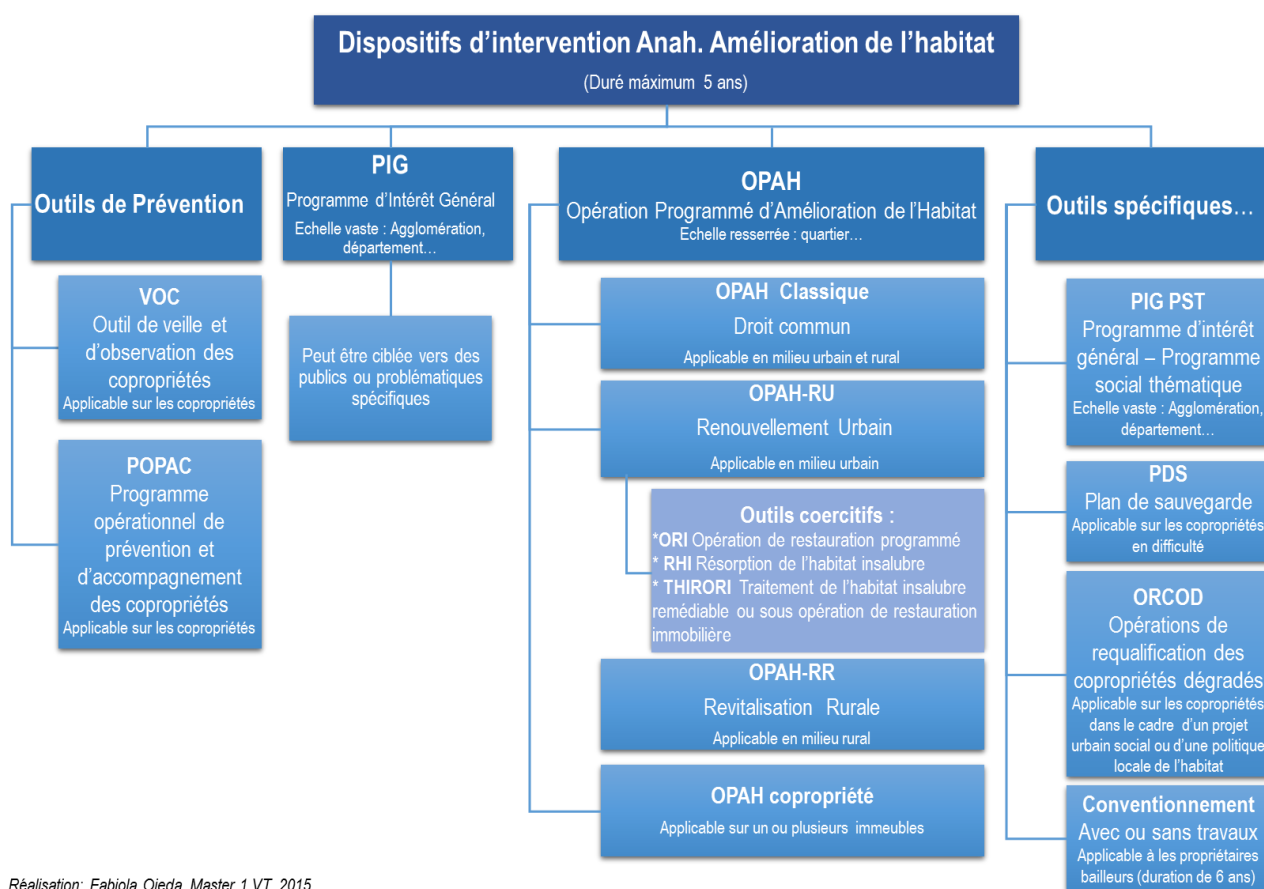
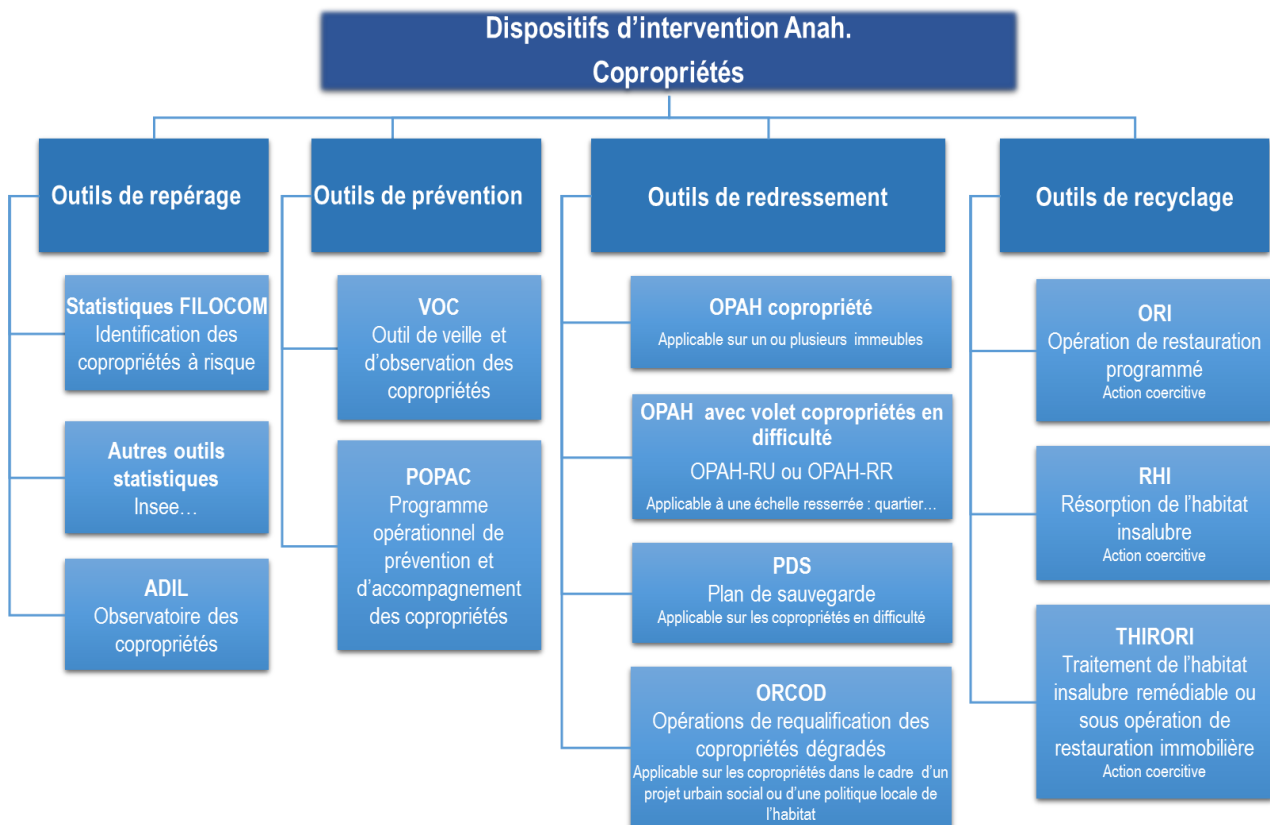


Figure 1. Dispositifs d'amélioration de l'habitat de l'Anah.

L'Anah a aussi développé des dispositifs spécifiques orientés vers les copropriétés (voir figure 2), la cible plus problématique de la Politique de la ville. Il est important de noter que la plus récente évolution des dispositifs orientés vers les copropriétés inclue la prévention car les opérations dans les copropriétés sont souvent les plus lourdes et les plus coûteuses à mettre en œuvre.



Réalisation: Fabiola Ojeda. Master 1 VT, 2015

Figure 2. Dispositifs Anah orientés aux copropriétés.

II. LA PROBLEMATIQUE DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA HAUTE-GARONNE ET LA DEFINITION DU TERRITOIRE D'ETUDE. LA METHODE D'ANALYSE DANS LA DEFINITION DES ENJEUX DE L'HABITAT PRIVE DE LA POLITIQUE DE VILLE.

1. La nouvelle géographie des quartiers prioritaires de la Haute-Garonne

a) Quartiers entrants et quartiers restants

La Haute-Garonne, département situé dans le sud de la France, couvre un territoire de 6 309 km² et compte avec 1 279 349 habitants²⁰. Principal département de la région Midi-Pyrénées, il contient dans son territoire à la capitale régionale, Toulouse, situé dans le nord du département. Cette position privilégiée donne au département un attrait économique qui pousse de nouvelles populations à s'y installer, majoritairement dans l'aire urbaine de Toulouse. Le taux de croissance annuel de sa population est de +1,2 % par an depuis 2007, un rythme moins accéléré si on considère que entre 1999 et 2009 le taux de croissance était de +1,7 % par an, avec une augmentation de la population départementale de 184 300 personnes en 10 ans, un record national²¹.

La rapide augmentation de la population a fait que l'accumulation des inégalités sociales, spatiales et économiques soit plus marquée, surtout autour de la capitale départementale. Toulouse a été la première commune du département à être comprise dans la Politique de ville. Cugnaux l'a suivi ensuite.

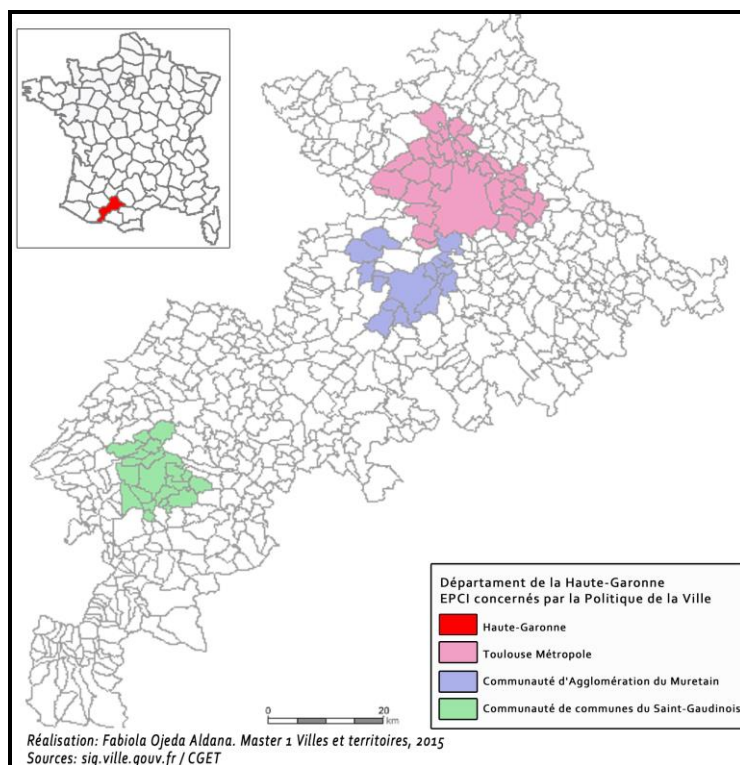
Mais le sud du département à entrainer aussi des changements démographiques qu'ont conduit à des dysfonctionnements de nature diversifiée. La migration de la population rurale du département vers la ville principal (Toulouse) et le vieillissement de la population ont accentué ces dysfonctionnements.

Le choix d'un critère unique de pauvreté pour la définition de la nouvelle géographie prioritaire de la Politique de la ville, a fait apparaitre ces dysfonctionnements. En correspondance avec le changement dans la gouvernance qui a privilégié les EPCI comme les chargés de la mise en œuvre des Contrats de ville, trois EPCI du département ont été identifiés comme appartenant à la Politique de la ville : Toulouse Métropole, la Communauté d'Agglomération du Muretain et la

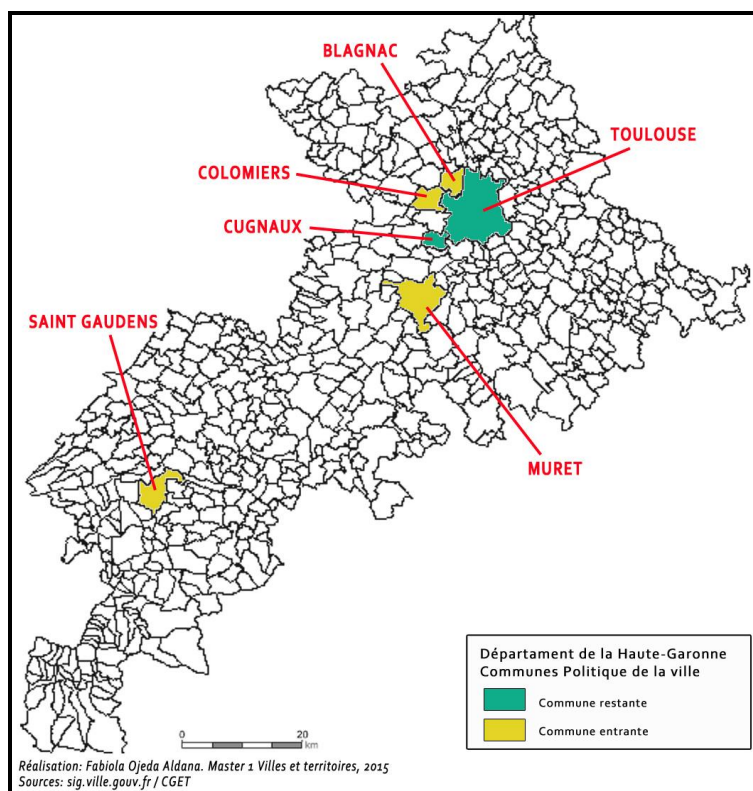
²⁰ Source : Insee, Recensement de la population 2012.

²¹ Source : Insee. « *Regards sur la Haute-Garonne. Panorama du département* ». Janvier 2013

Communauté de Communes du Saint-Gaudinois (voir carte 1). Les communes de Blagnac, Colomiers, Muret et Saint Gaudens entrent ainsi dans la dynamique de la Politique de la ville (voir carte 2).



Carte 1. EPCI du département de la Haute-Garonne concernés par la Politique de la ville.



Carte 2. Communes du département de la Haute-Garonne concernés par la Politique de la ville.

b) Le conventionnement ANRU – Anah. La définition des priorités d'étude de la DDT31.

La collaboration entre l'ANRU et l'Anah initiée lors du lancement du premier Programme National de Renouvellement Urbain en 2003 a été améliorée par la mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) en 2009. Dans le cadre du lancement du NPNRU, une nouvelle convention de partenariat entre les deux agences a été signée²².

Cette convention bilatérale a pour objectif d'articuler les interventions des deux agences afin de mieux répondre aux enjeux du parc privé dans les quartiers prioritaires concernés par le NPNRU, simplifiant la réalisation des projets locaux ciblant des copropriétés en difficulté ou des quartiers anciens dégradés (les 2 grands sujets d'intervention partagée).

La collaboration entre les deux agences se structure autour de 5 axes : le partage de la connaissance des QPV relevant du NPNRU et ayant des enjeux sur le parc privé, la définition d'une stratégie d'intervention commune sur ces quartiers, l'identification des champs d'interventions de l'ANAH et de l'ANRU au service des projets portés par les collectivités locales, l'organisation d'un suivi partagé des projets du NPNRU, et la coordination des actions d'animation des réseaux professionnels.

La **définition des types des enjeux du parc privé**, qu'il s'agisse des enjeux relatifs à des copropriétés fragiles et en difficulté ou à des enjeux de l'habitat ancien dégradé, **précisent les champs d'intervention de chaque agence**.

Pour les copropriétés dégradées se distinguent les enjeux suivants.

- Enjeux préventifs en matière de copropriétés fragiles : quartiers comportant plusieurs copropriétés construites à partir des années 1950 de grande taille, occupés par des ménages modestes. Quelques travaux importants peuvent être nécessaires mais l'ensemble immobilier ne peut pas être fortement déqualifié. **Anah**
- Enjeux importants en matière de copropriétés fragiles et en difficulté : quartier avec nombreuses copropriétés construites à partir des années 1950 de grande taille, concentrant des ménages en grande difficulté. Certaines se caractérisent par une

²² ANRU-Anah. « Convention de partenariat entre l'Anah et l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ». Convention approuvée par le conseil d'administration de l'Anah le 7 octobre 2014 et de l'ANRU le 26 novembre 2014.

déqualification sur le marché due à l'absence d'entretien du bâti et ses équipements, mauvaise insertion urbaine...**Anah**

- Enjeux majeurs en matière de copropriétés en difficulté : quartier avec nombreuses copropriétés construites à partir des années 1950 de grande taille et en grande difficulté (difficultés sociales, financières, techniques). Certaines de ces copropriétés peuvent être jugées non redressables. **ANRU**

Dans les **QPV hors NPNRU**, l'ensemble des actions visant le redressement des copropriétés, relèvent de l'**Anah**.

Pour les problématiques d'habitat ancien dégradé se distinguent les enjeux suivants :

- Enjeux importants : quartiers nécessitant la réalisation des actions visant à améliorer l'habitat existant notamment en luttant contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, sans actions de recyclage foncière. **Anah**
- Enjeux très importants : quartiers où la réalisation des actions de recyclage de l'habitat dégradé via les opérations de restructuration foncière ou immobilière. **ANRU**

Dans les **QPV hors NPNRU**, l'ensemble des actions d'amélioration et recyclage de l'habitat dégradé relèvent de l'**Anah**.

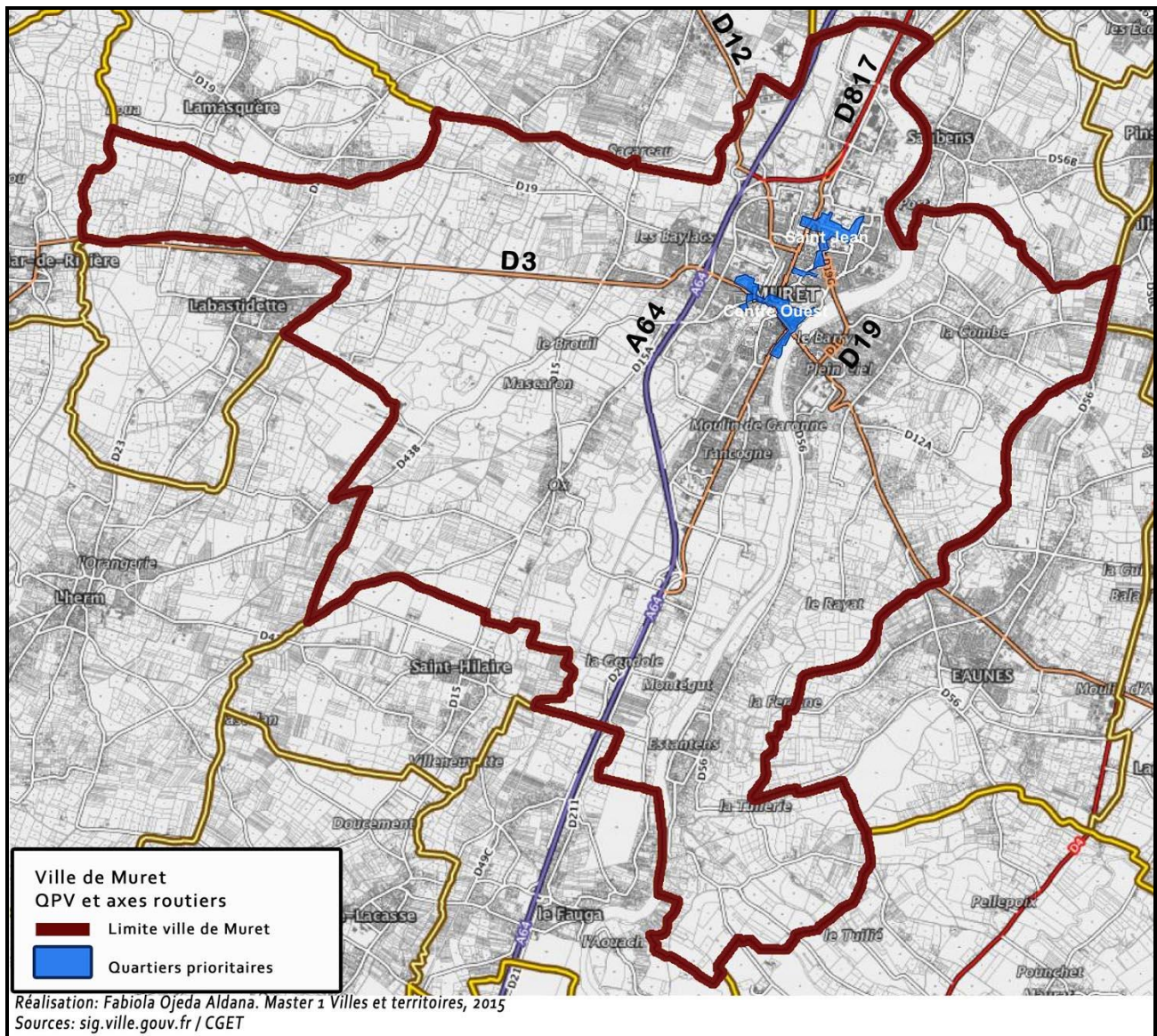
En référence à ces enjeux, la DDT31 a engagé l'identification des enjeux du parc privé dans les quartiers prioritaires de la Haute-Garonne afin de pouvoir définir le niveau d'intervention à envisager par chaque agence sur chacun des QPV.

La **priorité d'étude** a été donnée aux **QPV hors Toulouse** sur lesquelles la connaissance est la plus faible, à savoir les quartiers Centre Ouest et Saint Jean de la Communauté d'Agglomération du Muretain, et le quartier Cœur de ville de la Communauté de Communes du Saint Gaudinois. Le quartier de Les Izards - La Vache à Toulouse Métropole a été inclus aussi, car ayant reçu une intervention lourde de rénovation urbaine, il est nécessaire de connaître l'état actuel du quartier et d'évaluer l'intervention réalisée.

c) La définition du territoire d'étude : la Communauté d'Agglomération du Muretain (CAM)

Le présent document se focalise dans l'étude des quartiers prioritaires de la Communauté d'Agglomération du Muretain. Deux sont les quartiers de la CAM inclus dans la nouvelle

géographie prioritaire de la Politique de la ville, le quartier Centre Ouest et le quartier Saint Jean. Tous les deux appartenant à la ville de Muret (voir carte 3).



Carte 3. Ville de Muret et localisation des quartiers Centre Ouest et Saint Jean.

Ces deux quartiers relèvent des caractéristiques et enjeux opposés. Le Centre Ouest s'enclave dans le centre de la ville, le « centre historique », avec des édifices anciens qui lui donnent une ambiance villageoise, mais en évidente dégradation.

A Saint Jean, le paysage est composé d'îlots d'habitat collectif de construction plus récente et des barres des grands ensembles des années 1960-1970. Ici l'articulation entre l'espace public et privé est restreinte, en donnant au quartier une ambiance « froide » et « peu accueillante ». D'ailleurs, le quartier Saint Jean a été inclus parmi les quartiers d'intérêt national du Nouveau Programme National De Renouveau Urbain (NPNRU) et bénéficiera d'une enveloppe régionale de financement.

Le choix d'étude des quartiers prioritaires de la CAM de ce document, a été influencé par ces caractéristiques, identifiées lors de l'analyse et réalisation de fiches statistiques (voir annexe) et les visites d'étude dans les quartiers définis comme priorités d'étude par l'équipe de la DDT31 chargée de l'identification des enjeux du parc privé²³. Les quartiers prioritaires de la CAM, permettent d'étudier et analyser les 2 grands sujets d'intervention partagée par l'Anah et l'ANRU. D'un côté, la problématique des grands ensembles dégradés et la gouvernance des copropriétés, et de l'autre, la problématique croissante des quartiers anciens dégradés. Tous les deux dans le même territoire.

2. La méthode d'analyse

a) La récolte des données statistiques. Problèmes d'échelle

Un des défis de la commande de la DDT31 a été, sans hésiter, le manque de corrélation parmi les outils statistiques et cartographiques déjà existants avec les périmètres des nouveaux quartiers prioritaires.

La CGET²⁴ a mis à disposition un guide « Supports statistiques et cartographiques mobilisables pour l'analyse de la situation des quartiers prioritaires ». Pour chaque quartier prioritaire, un tableau listant l'ensemble des IRIS en intersection avec le quartier prioritaire et les pourcentages de cette intersection est proportionné. Seulement les iris en intersection d'au moins 5 % du quartier ont été pris en compte. Parfois un 100 % n'est pas disponible, comme dans le cas du quartier Centre Ouest (Voir tableau 1 et carte 4).

Nom du Quartier prioritaire	Numéro Quartier Prioritaire	Numéro de l'IRIS	Libellé de l'IRIS	Part de la surface du quartier prioritaire dans l'IRIS
Centre Ouest	Z0261	313950101	Centre Historique	56,0 %
	Z0261	313950102	Delpech	22,7 %
	Z0261	313950107	Vasconia-l'Ermitage	16,8 %
			Total	95,5 %

Tableau 1. Intersection du quartier prioritaire Centre Ouest et des Iris

Source : CGET Commissariat Général à l'Egalité des Territoires.

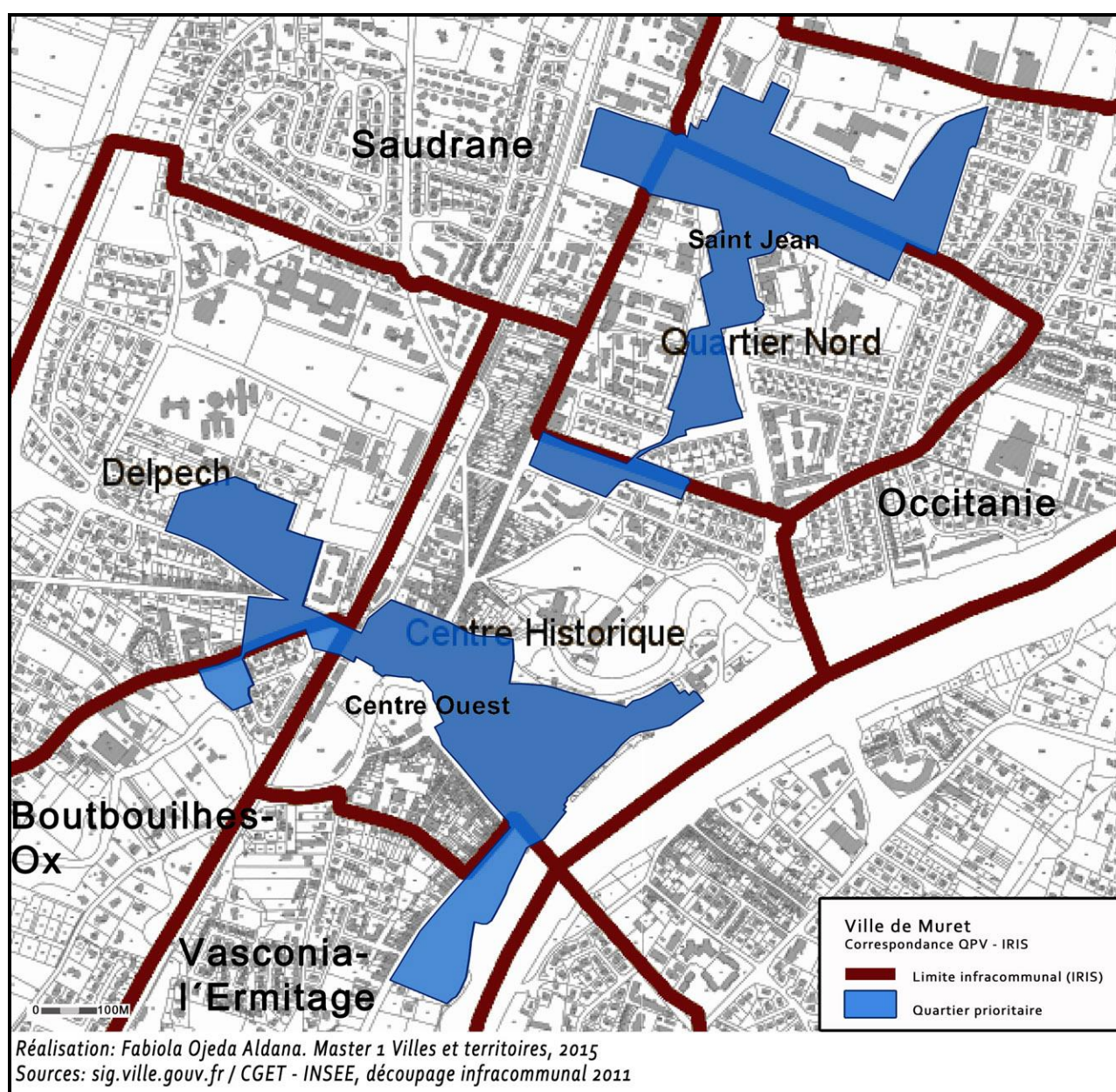
²³ Les Izards- La Vache à Toulouse Métropole, Saint Jean et Centre Ouest à la Communauté d'Agglomération du Muretain, et Cœur de ville dans la Communauté de Communes du Saint Gaudinois.

²⁴ Commissariat Général à l'Egalité des Territoires, administration interministérielle créée en 2014, chargée de conduire la réforme de la politique de la ville.

Nom du quartier prioritaire	Quartier Prioritaire	Numéro de l'IRIS	Libellé de l'IRIS	Part de la surface du quartier prioritaire dans l'IRIS
Saint Jean	Zo260	313950101	Centre Historique	8,4%
	Zo260	313950103	Quartier Nord	45,7%
	Zo260	313950104	Occitanie	36,4%
	Zo260	313950109	Saudrane	9,5%
			Total	100 %

Tableau 2. Intersection du quartier prioritaire Saint Jean et des Iris

Source : CGET Commissariat Général à l'Égalité des Territoires.



Carte 4. Correspondance des quartiers prioritaires de la CAM et IRIS.

Les données mobilisables avec cette correspondance sont celles des IRIS du recensement de la population 2011. L'utilisation d'une autre base de données avec cette méthodologie n'est pas disponible.

Les fichiers FILOCOM mise à disposition de la DDT₃₁ relèvent d'un défi d'identification cadastrale par parcelle très compliqué. Pour accorder son utilisation à l'échelle du quartier prioritaire, une révision « adresse par adresse » et son identification dans la cartographie dynamique du site d'internet de la CGET a été nécessaire. Ces données sont disponibles à l'échelle de la commune dans la base de données KOHALA.

Afin de faire une relation des quartiers prioritaires avec les interventions déjà réalisées par l'Anah dans la ville de Muret, un traitement des dossiers agréés Anah et LHI a été effectué avec la méthodologie de repérage « adresse par adresse ».

Un lourd travail de mise en parallèle entre les bases des données a été indispensable pour la réaliser une étude plus claire et performante des QPV.

b) L'importance des études de terrain

L'identification des copropriétés fragiles dans les quartiers prioritaires mérite une mention spéciale, car le seuil de secret statistique ne permet pas la localisation des copropriétés au niveau de la parcelle. Une analyse en prenant en compte la section cadastrale superposée aux QPV (voir cartes 5 et 6 dans la section suivante) montre une première image des fragilités, mais sa précision nécessite des études de terrain approfondies.

En même temps les visites sur site ont permis de révéler des réalités parfois contraires à celles trouvées dans l'analyse statistique. Par exemple, dans le QPV Centre Ouest se trouve une haute vacance localisée sur une section du QPV et pas dans toute sa superficie comme on pourrait l'interpréter après l'analyse statistique.

Les changements dans la cartographie sont aussi importants. Par exemple, les récentes interventions de renouvellement urbain réalisées dans le square Maïmat à Saint Jean ne sont pas répercutées dans la cartographie disponible sur les QPV (CGET, Geoportail, cadastre).

III. DIAGNOSTIC ET ANALYSE DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU MURETAIN. LOCALISATION DES ENJEUX DE L'HABITAT PRIVE AU REGARD DE LA NOUVELLE POLITIQUE DE VILLE.

1. Analyse statistique et prospection « in situ » des quartiers Centre Ouest et Saint Jean

a) Analyse de la part du parc privé

Centre Ouest

Le quartier Centre Ouest se trouve situé dans le centre de ville de Muret. Le QPV inclus le cœur historique mais il s'étend vers le nord-est (square Delpech, voir carte 5) et le sud-est où on trouve une diversification du logement importante. Mais, en général, ce quartier est fortement marqué par des constructions traditionnelles, des commerces et des équipements.

Les **résidences principales** sont très présentes dans le quartier avec un **85 %** du total des logements.

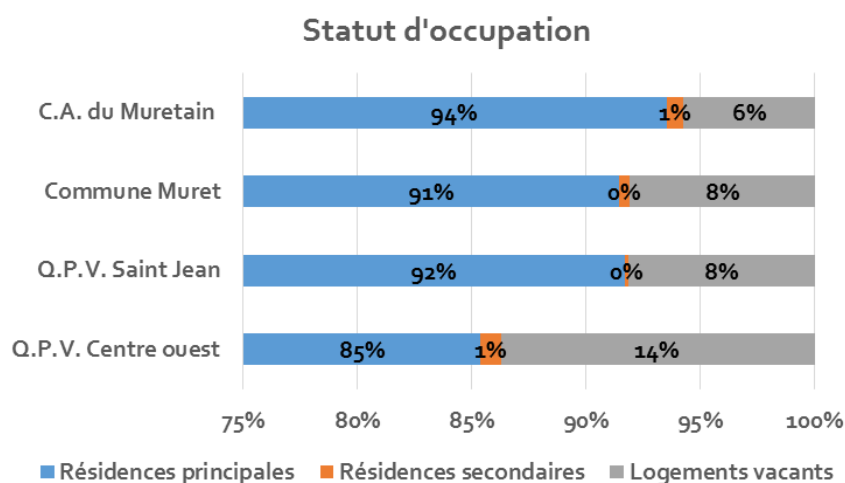


Figure 3. Statut d'occupation des QPV. Référence CAM et ville de Muret.

Le quartier Centre Ouest comporte un pourcentage plus élevé de résidences principales occupées par des locataires (62 %) que des résidences principales occupées par des propriétaires (34 %). Parmi les locataires, il y a majoritairement des **locataires du parc privé (44 %)**, que des locataires HLM (18 %).

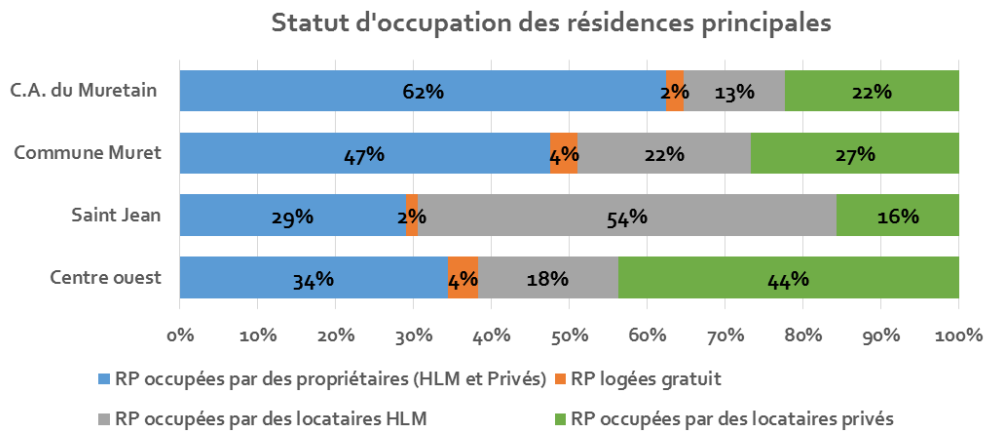


Figure 4. Statut d'occupation des résidences principales du QPV. Référence CAM et ville de Muret.

Dans le quartier Centre Ouest, l'environnement est plutôt composé de bâtiments qui s'étendent sur 2 étages maximum. La présence des maisons (38 %) reste faible par rapport à celle des appartements (59 %) majoritairement construits entre 1946 et 1991 (33 %). La plupart des maisons ont été construites entre 1946 et 1991 (17 %). Des constructions anciennes montrent un niveau de dégradation élevé, malgré leur importance pour la valorisation du quartier.

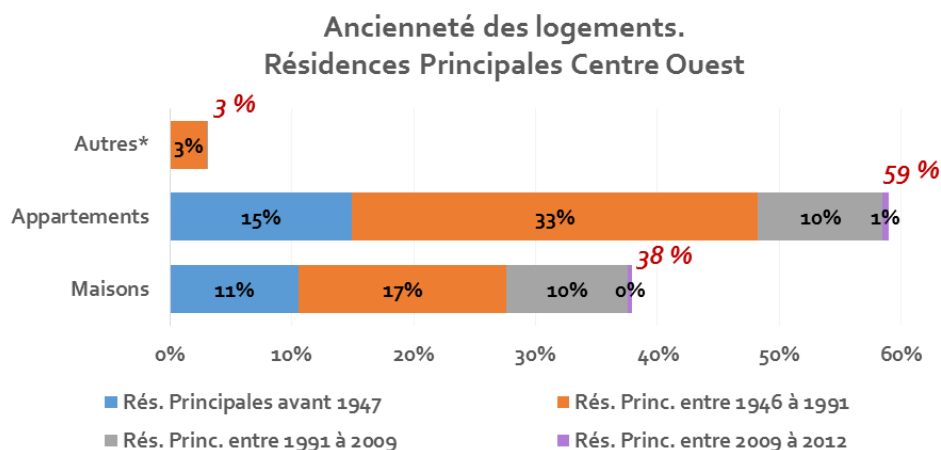


Figure 5. Ancienneté des résidences principales du QPV Centre Ouest.



Photographies 1 et 2. Construction anciennes en abandon.

Le quartier privilégie une vitalité dans ces rues et commerces de rez-de-chaussée qui contraste avec ses hautes des façades fermées. La **forte vacance constatée (14 %)**, surtout dans la partie comprise dans l'IRIS centre historique, fait penser que le parc privé peut jouer un rôle important pour réduire la pression foncière de la CAM dû à la grande demande du logement social.

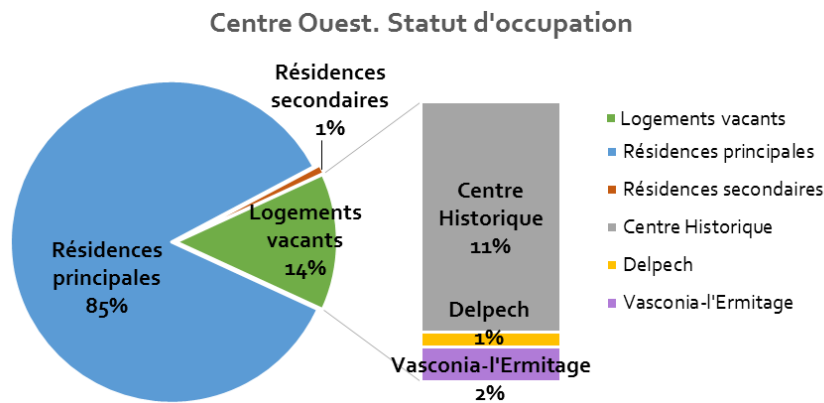


Figure 6. Statut d'occupation des résidences principales du quartier prioritaire Centre Ouest.

La visite du quartier montre que malgré quelques interventions de réhabilitation de bâtiments, il y a une forte vacance. Quelques exemples des escaliers d'accès aux niveaux supérieurs trouvés à côté de commerces, suggère une possible utilisation de l'étage supérieure comme logement.



Photographies 3 et 4. Hauts de bâtiments en utilisation, commerce en bas

Dans les copropriétés présentes dans le quartier, il est possible de trouver quelques exemples intéressants de nouvelles interventions. Il semble se développer une possible amélioration du

quartier. Mais aussi un manque des ravalements des façades dans les copropriétés dont la construction n'est pas récente.



Photographies 5 et 6. Bâtiments d'appartements avec réhabilitation récent.

Au niveau des équipements, on peut citer la présence de deux maisons de retraite, le tribunal de justice, la médiathèque, la halle du marché et la mairie. Un point à remarquer est l'insuffisance des places de parking par rapport à tous les équipements présents. Il y a un risque pour les piétons en raison de la présence des voitures dans les petites rues.



Photographie 7. Médiathèque

Saint Jean.

Le quartier Saint Jean se développe au nord de la ville. Il fait partie de la « porte » d'entrée de la ville de Muret, depuis la Métropole de Toulouse (voir carte 3 dans la section II). Dans sa morphologie se trouve un grand nombre d'habitat collectif en îlots continus de 5-6 étages et des

grands ensembles des années 1960-1970, dont on trouve une forte présence des résidences principales (92 %, voir figure 7).

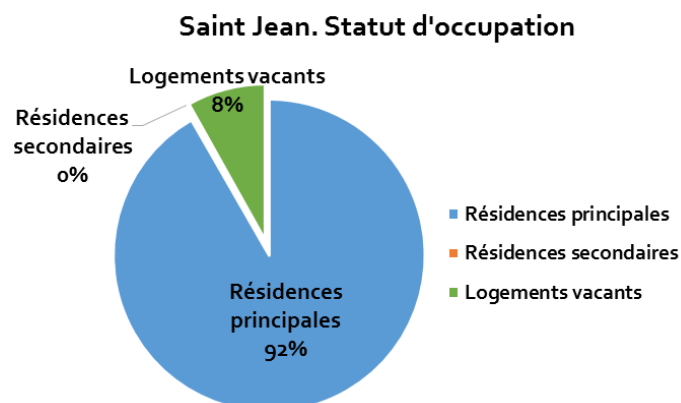


Figure 7. Statut d'occupation des résidences principales du quartier prioritaire Saint Jean.

Le quartier Saint Jean possède un pourcentage plus élevé de résidences principales occupées par des **locataires (70 %)** que des résidences principales occupées par des propriétaires (29 %). Parmi les locataires, il y a un nombre plus élevé de **locataires de HLM (54 %)**, que de locataires du parc privé (16 %, voir figure 4)

Une vacance est constatée (8 %). La présence des maisons (30 %) reste faible par rapport à celle des appartements (69 %) majoritairement construits entre 1946 et 1991 (48 %). La plupart des maisons ont été construites entre 1946 et 1991 (20 %).

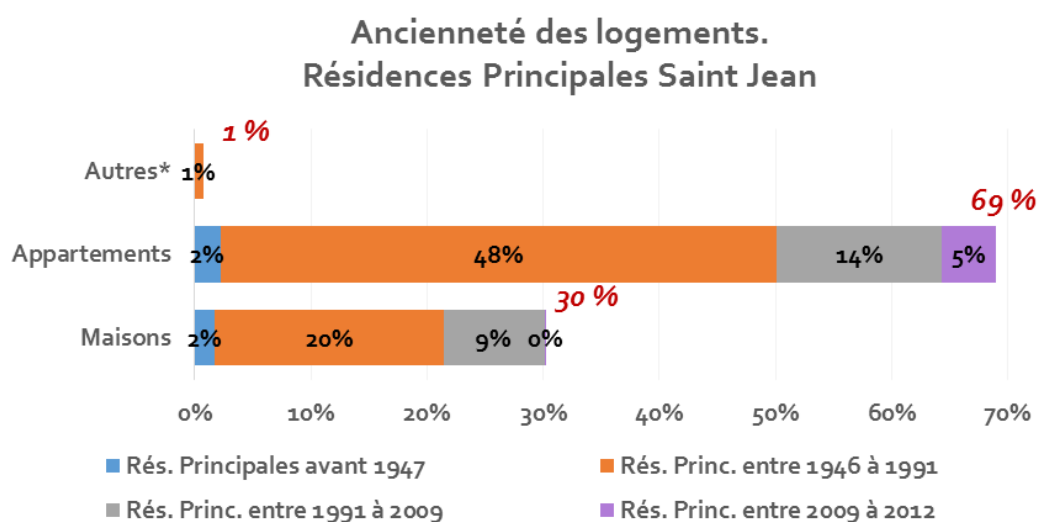


Figure 8. Ancienneté des résidences principales du QPV Saint Jean.

L'ambiance urbaine de Saint Jean est plutôt « froide ». Les grands bâtiments sont entourés de grilles faisant la relation entre l'espace public-privé presque inexistante. Les rues sont désertes

des habitants mais pleines de voitures. Le commerce de proximité est très limité et les espaces de réunion sont diffus.



Photographies 8 et 9. Bâtiments d'appartements entourés de grilles.

Une première intervention de renouvellement urbain a été déjà réalisée. Il s'agit de la démolition de 3 grandes barres qui ont été remplacées par 6 nouveaux « plots » de logements, la réhabilitation d'un bâtiment de 40 logements en copropriété et l'extension des commerces existants en rez-de-chaussée, la création d'une place publique, de liaisons douces, d'espaces arborés et de locaux associatifs. Un évident contraste de l'image et du paysage du quartier est présent.



Photographies 10 et 11. Bâtiment d'appartements réhabilité et nouvelles plots de logements du square Maimat.

Comme résumé de cette première analyse on peut remarquer que la place de l'habitat privé dans le Centre Ouest de Muret, est relativement importante contrairement à Saint Jean. Néanmoins, le sujet des copropriétés est très marqué dans Saint Jean.

b) Interventions de l'Anah et analyse « focus » copropriétés fragiles.

A partir d'une étude réalisée en 2009 par l'Anah et la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), il est possible de faire un premier repérage des copropriétés fragiles dans les QPV. L'étude réalisée à partir des données Filocom/ DGFIP, actualisée en 2011, permet de voir l'évolution des fragilités.

Dans les études de 2009 et 2011, les copropriétés ont été localisées à l'échelle cadastrale, ensuite évaluées, puis classées en quatre catégories A, B, C, et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité. La catégorie D représente aux copropriétés plus fragiles.

Par manque d'une équivalence en pourcentage pour le traitement des données du fichier Filocom/ DGFIP comme dans le cas des IRIS de l'Insee, une superposition cartographique des limites cadastrales permet de repérer la superficie du QPV supérieure comprise dans une section cadastrale spécifique. La présente analyse est un repérage approximatif du fait qu'aucune section n'est entièrement comprise dans les QPV (voir cartes 5 et 6).

Dans le quartier Centre Ouest, la section **ID** correspondant au centre historique, comprend une partie supérieure du QPV. Pour Saint Jean, la section **AS** correspond à presque la totalité du quartier.

Section cadastral ID –Centre Ouest

Dans la section cadastrale ID, on observe une **légère augmentation** dans le nombre de copropriétés fragiles entre 2009 et 2011. En 2009, **10 copropriétés** ont été identifiées dans la **famille D** (les plus fragiles) et **4 copropriétés** dans la **famille C**. Ces chiffres sont à comparer aux 33 copropriétés famille D et 21 copropriétés famille C à l'échelle de la commune de Muret.

En 2011 le nombre de copropriétés fragiles a augmenté à **11 copropriétés de la famille D** et **6 copropriétés de la famille C** dans la section cadastrale ID. A l'échelle communale le nombre de copropriétés famille D est resté stable (33 copropriétés) avec une augmentation légère dans la famille C (26 copropriétés).

Cette analyse permet de réaffirmer la **notion de dégradation progressive** dans le centre historique de la ville, malgré le manque de la localisation à la parcelle des copropriétés.

Section cadastrale AS – Saint Jean

La section cadastrale AS, a elle aussi une **augmentation** dans le nombre de copropriétés fragiles entre 2009 et 2011 qui peut s'avérer préoccupante de par la nature d'habitat collectif majoritaire en îlots continus de 5-6 étages et grands ensembles des années 1960-1970 de cette section cadastrale²⁵. En 2009 **aucune** copropriété a été identifiée dans la **famille D** et **4 copropriétés** dans la **famille C**. En 2011 le nombre de copropriétés fragiles a augmenté à **1 copropriété de la famille D** et **5 copropriétés de la famille C**.

Parmi les indicateurs développés dans l'étude repérage des copropriétés fragiles on peut trouver une classification de l'appréciation sur le potentiel de changement. Des 6 copropriétés fragiles dans la section cadastrale AS, 2 ont été classifiées comme faiblement susceptible de changer et 1 comme moyennement susceptible de changer avec une dégradation de cette appréciation.

Vu l'augmentation des copropriétés fragiles en 2 années et son éventuelle dégradation, ainsi que de la nature majoritaire d'habitat collectif présent dans la section cadastrale AS, la démarche déjà commencée avec la signature de l'avenant Anah 2015 en vue de la réalisation d'une étude spécifique sur la thématique du traitement des copropriétés en difficulté apparaît plus urgente dans le quartier Saint Jean.

La réalisation des actions de prévention issues de cette étude pourront éviter de futures interventions lourdes de renouvellement urbain, très coûteuses et très compliquées à initier.

Interventions Anah

Des 71 dossiers agréés aux aides Anah à Muret entre 2010 et 2014, 73 logements ont été subventionnés et **4 logements** sont situés dans le quartier **Centre Ouest** (2 dossiers propriétaires occupants et 1 dossier propriétaire bailleur).

En 2011 ont été recensées 224 résidences PPPI (parc privé potentiellement indigne) à l'échelle de la ville de Muret, et **192 résidences PPPI en 2013**²⁶. Un chiffre important malgré leur réduction en 2 ans.

²⁵ Dans le QPV Saint Jean, 48 % des appartements ont été construits entre 1946-1990 et 14 % ont été construits entre 1991-2008. Source : Insee, recensement de la population 2011 / CGET

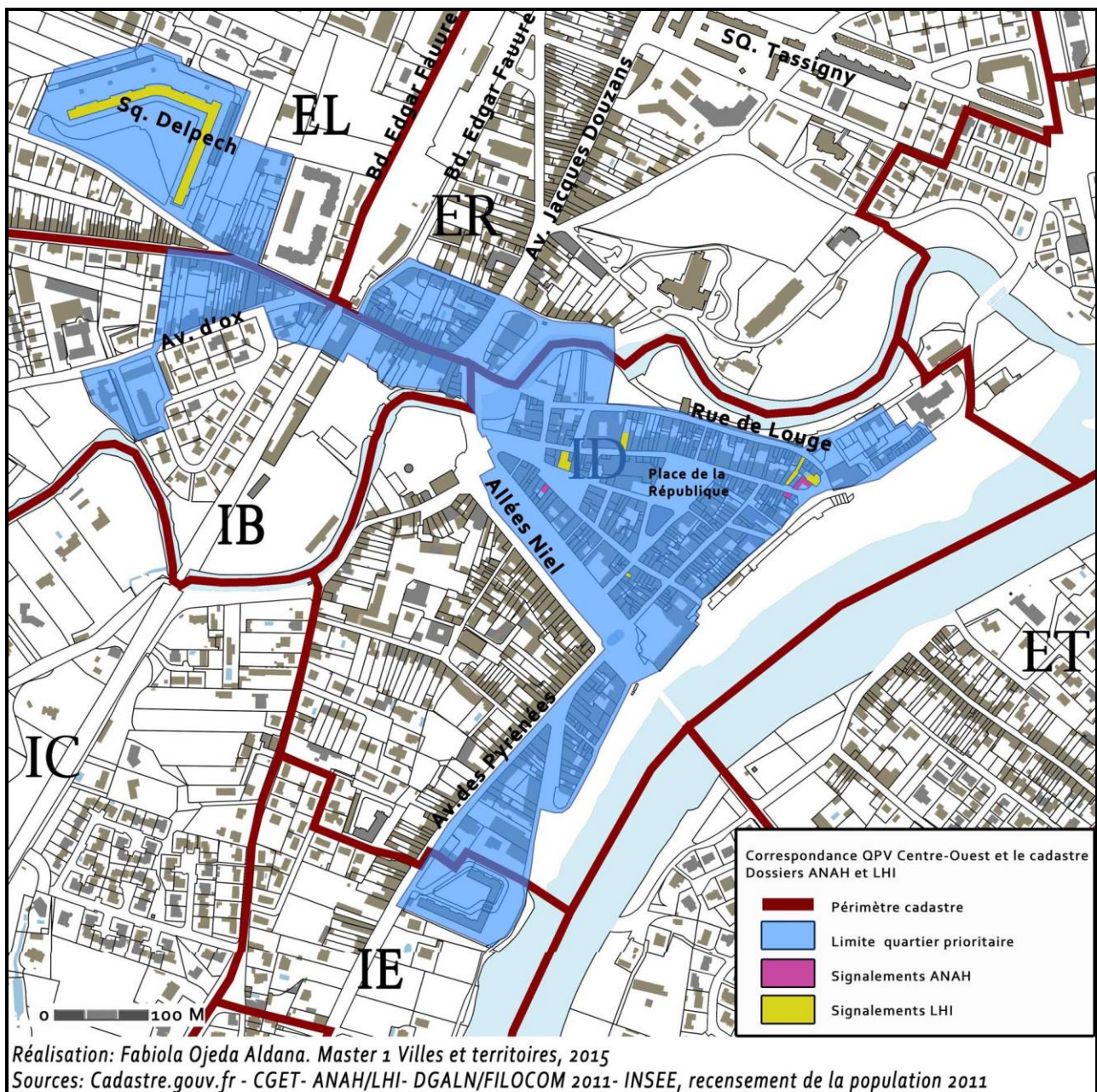
²⁶ Source : Filocom, DGFiP

En faisant un focus sur les dossiers de lutte contre l'habitat indigne (LHI) transmis par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, Muret recense à ce jour 25 dossiers LHI depuis 2009. **6 dossiers** ont été identifiés sur le quartier **Centre Ouest**, concernant des propriétaires bailleurs.

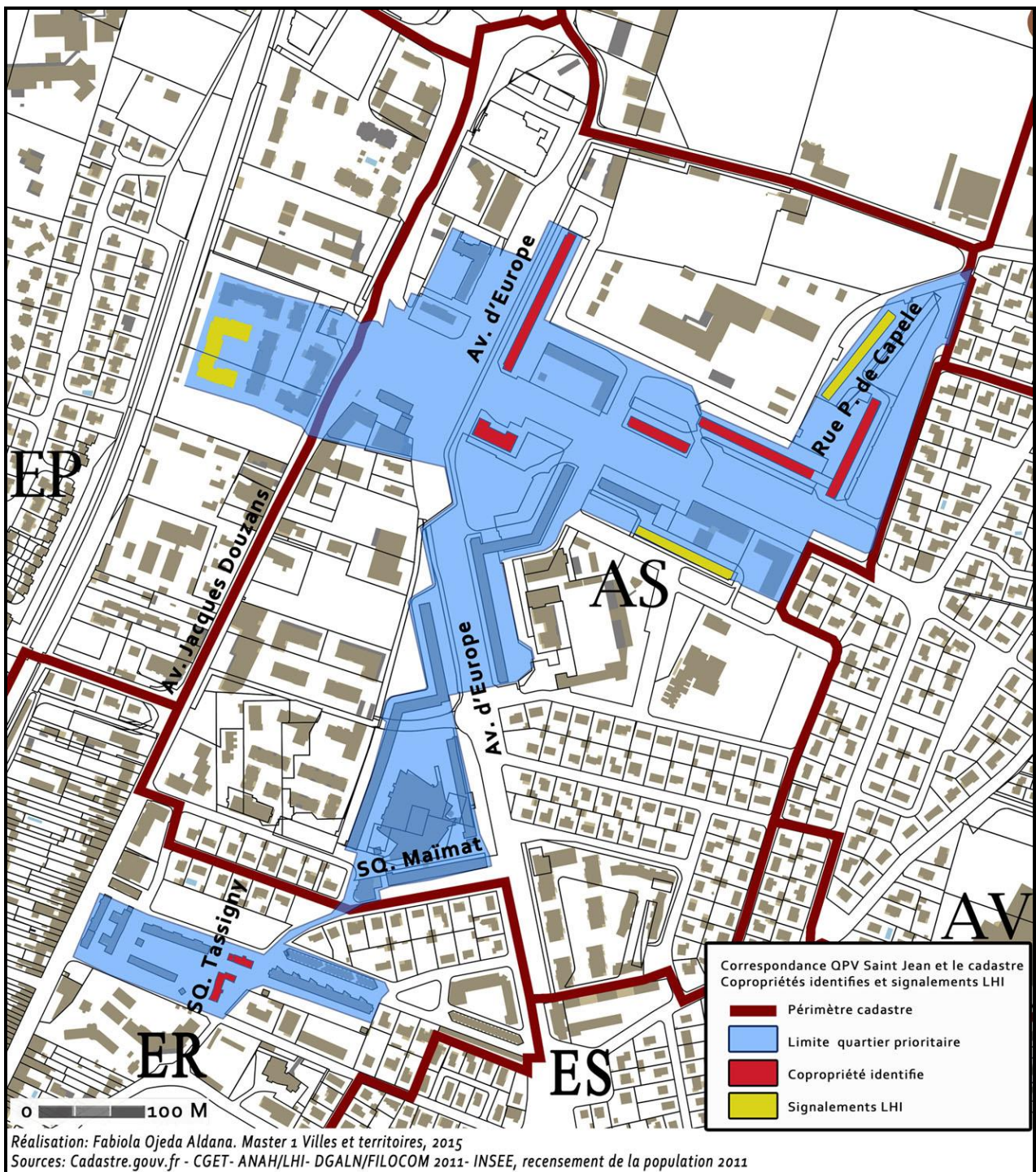
Les cartes proposées ci-dessous montrent la localisation de ces dossiers identifiés. L'identification des copropriétés sur la carte a été réalisée sur la base de visites d'étude du quartier Saint Jean et d'études réalisées par le bureau Taillandier Architectes Associés pour les projets de requalification des bâtiments Tassigny et les bâtiments de Capèle. Cette identification de copropriétés existantes n'est pas associée à l'étude de repérage des copropriétés fragiles.

En résumant l'analyse des copropriétés fragiles et la localisation des interventions Anah/LHI pendant la période de 2009-2014, il est possible d'affirmer qu'il existe une augmentation des copropriétés fragiles dans le quartier Saint Jean. Cette situation mérite une étude approfondie tout en sachant que la collectivité est encouragée à disposer d'un observatoire des copropriétés²⁷. Dans le quartier Centre Ouest, il existe aussi un problème croissant de copropriétés fragiles. On note une concentration des problèmes liés à l'habitat privé et à l'habitat indigne sur le centre historique de la ville.

²⁷ Avenant Anah 2015 à la convention de délégation des Aides à la Pierre approuvé par la CAM.



Carte 5. Correspondance QPV Centre Ouest – section cadastrale ID. Localisation des signalements Anah / LHI.



Carte 6. Correspondance QPV Saint Jean – section cadastrale AS. Localisation des signalements LHI

2. Cohérence avec les documents et programmes existants

a) Documents de programmation de l'habitat et d'urbanisme applicables aux quartiers prioritaires de la Communauté d'Agglomération du Muretain

La récente réforme de la politique de la ville a fait une obligation pour les intercommunalités chef de file, d'avoir un projet de territoire bien défini, en cohérence avec les documents de programmation de l'habitat et de l'urbanisme existants. C'est pourquoi, une révision des documents applicables à la CAM et à la ville de Muret est indispensable pour intégrer le projet du territoire attendu.

Cohérence des documents de programmation de l'habitat et d'urbanisme

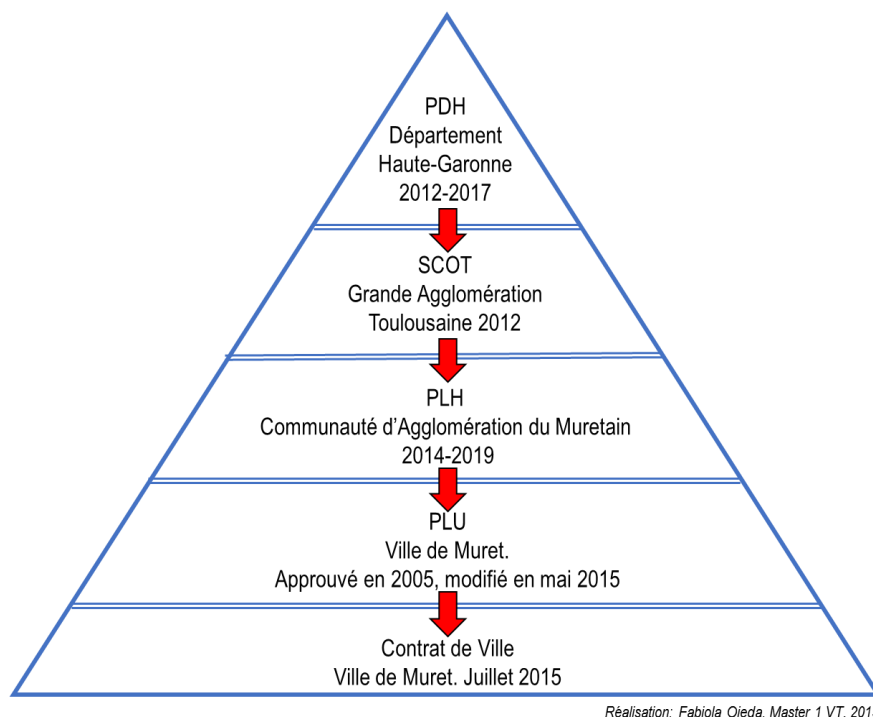


Figure 9. Documents de programmation de l'habitat et d'urbanisme applicables aux QPV de la CAM.

La ville de Muret est considérée comme un pôle urbain important dans le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Haute-Garonne 2012-2017 (le premier du département). Dans son diagnostic, ce PDH a réuni à l'ensemble des acteurs de l'habitat afin de prendre en compte les réalités et les préoccupations du terrain et répondre aux grands enjeux de l'habitat en Haute-Garonne. Selon une analyse réalisée sans prendre en compte les découpages administratifs ou politiques, les territoires ont été regroupés en typologies aux critères et enjeux similaires. Ainsi, la typologie de pôle urbaine est caractérisée par une forte présence des locataires et population plus jeune.

Identifié comme étant un pôle urbain, Muret est parmi les territoires qui bénéficient d'une priorité d'action en terme de logement. Un bénéfice qui ne se traduit pas dans la production de logements neufs, mais par la mobilisation des logements vacants et la favorisation du renouvellement urbain, selon l'orientation de la diminution du rythme de production pour la CA du Muretain du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine. Limiter l'étalement urbain tout en recentrant la croissance démographique vers les pôles urbains et favoriser la qualité du parc privé sont des principales orientations stratégiques du PDH.

Autres orientations du PDH pour les pôles urbains : l'amélioration de la maîtrise de l'offre foncière afin d'assurer la mixité sociale et la production d'une offre abordable (accession et locatif) pour les jeunes ménages, en favorisant les parcours résidentiels. Pour la CA du Muretain l'objectif de production des logements sociaux en locatif et en accession est de 35 %.

L'intervention de l'Anah dans les orientations du PDH est établie dans le cadre de l'amélioration du parc ancien, la lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants modestes, la lutte contre l'habitat indigne ou insalubre, l'absorption d'une partie de la vacance (lié au parc privé) avec des opérations d'amélioration de l'habitat (PIG), le développement d'un parc locatif privé conventionné, l'adaptation des logements pour situation d'handicap ou perte d'autonomie, le traitement des copropriétés dégradées. L'Anah veille aussi sur le parc récent afin d'anticiper les problématiques de dégradation des copropriétés récentes (logements défiscalisés).

Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine fixe des objectifs à l'horizon 2030 en rapport avec le cadre mondial et européen vers le développement durable et l'eco-responsabilité de la gouvernance des territoires. Les principaux objectifs du SCoT sont l'orientation de la croissance concentré sur les principales centralités urbaines et les pôles secondaires²⁸ de la ville intense²⁹, le développement mesuré en dehors de la ville intense et la réduction de 50 % du prélèvement annuel des terres agricoles et naturelles en profit des nouvelles urbanisations, c'est-à-dire, privilégier la construction nouvelle dans les espaces urbains existants et veiller à un développement mesuré sur les territoire au-delà du territoire bâti.

L'objectif de mixité sociale est aussi bien présent dans le SCoT. Un seuil de 20% de logement locatif social par EPCI est fixé, ainsi qu'un taux de 30 % de logements socialement accessibles

²⁸ Les pôles secondaires sont des communes situées le long des axes forts de transport en commun (TCSP, desserte ferrée de banlieue) et qui disposent d'un bon niveau d'équipements. Définition du Scot de la Grande Agglomération Toulousaine.

²⁹ La ville intense inclut le cœur d'agglomération et s'étend au-delà le long des axes forts de transport en commun, intégrant ainsi les communes pôles secondaires. Définition du Scot de la Grande Agglomération Toulousaine.

pour les opérations d'aménagement, le renforcement de l'offre locative très sociale et l'attention des populations spécifiques. L'introduction et le renforcement des activités économiques surtout dans les centralités sectorielles visent à maintenir l'équilibre de mixité sociale et à rapprocher les habitants et l'offre d'emploi en favorisant l'utilisation des transports en commun. Deux tiers des emplois supplémentaires devront être accueillis dans les quartiers mixtes.

La ville de Muret est identifiée comme une centralité sectorielle dans le Scot de la Grande Agglomération Toulousaine. Un bassin de vie intermédiaire relais et transition entre la ville intense et le périurbain, afin de limiter les déplacements vers le cœur de l'agglomération Toulousaine. La commune est soutenue dans leur développement en matière d'accessibilité par des transports en commun et de diversité de l'offre d'habitat et de services

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Muretain fixe des objectifs de production de logements sur le territoire de la CAM en déclinaison directe des orientations du SCoT. 2000 habitants de plus par an au cours des dix prochaines années devront être accueillis et la CAM se doit d'anticiper sur les besoins en logements. Compte tenu du diagnostic du nouveau PLH, on considère que Muret est la commune qui concentre le plus de difficultés sociales importantes au sein de la CAM. La demande de logement social est plus élevée par rapport à celles des autres communes de la CAM.

La diversification de l'habitat doit garantir le déroulement sur place des parcours résidentiels et ainsi assurer l'accueil d'une population diversifiée.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Muret adopté en 2005, a été modifié au cours des dernières années pour s'accorder aux objectifs en matière d'urbanisme, d'habitat, de transport et d'environnement départementaux et intercommunaux inscrits dans le PDH, SCoT et PLH.

Ces modifications ont inclus l'encadrement du renouvellement urbain dans les quartiers centraux de la ville, la diversification de l'habitat en assurant la création des logements sociaux, la requalification du zonage de l'entrée nord de la ville³⁰, ainsi que des actions permettant l'opération du renouvellement urbain du quartier Maïmat.

³⁰ L'accès principal depuis la Métropole de Toulouse et en relation directe avec les quartiers prioritaires de la politique de la ville de Muret. La revalorisation des entrées de ville est un objectif très important dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT.

Une dernière modification est en cours de réalisation³¹ en vue d'une actualisation réglementaire suite à l'application de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) en 2014.

Les objectifs sont :

- de faciliter le renouvellement urbain de l'avenue d'Ox³²,
- de supprimer le coefficient d'occupation du sol (COS) et la taille minimale des parcelles³³,
- de poursuivre la requalification de l'entrée nord de la ville par l'accueil d'un foyer des jeunes travailleurs
- d'effectuer des modifications légères dans les emplacements réservés pour faciliter la réalisation des divers projets d'aménagement entre l'avenue Jacques Douzans et le bord droit de la Garonne.

b) Projets en perspective de la Communauté d'Agglomération du Muretain et cohérence avec le Contrat de ville de Muret

Suivant le calendrier prévu³⁴ pour la mise en œuvre de la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale urbaine, un Contrat de Ville 2015 – 2020 a été signé à Muret le 16 juillet 2015 comportant l'ensemble des actions à mener sur les deux quartiers. La logique de développement durable inscrite dans les orientations des documents de programmation de l'habitat et d'urbanisme applicables à la ville et le projet du territoire porté par la CA du Muretain a été respectée. Certains projets inscrits dans le contrat signé ont déjà fait l'objet d'études et d'analyses qui ont été prises en compte lors des modifications réalisées dans PLU. Ces projets trouvent leurs place dans les domaines d'intervention de la Politique de la ville qui leurs permette de s'élargir et de se compléter.

Les actions sur le quartier Centre Ouest visent à poursuivre le projet de réhabilitation du cœur de ville (Allées du Maréchal Niel-Place de la République) que la ville de Muret développe depuis quelques années.

Selon les constats de la convention Anah-ANRU, les enjeux de l'habitat privé sur le quartier Centre Ouest relèvent de l'Anah. L'intervention de l'agence pourrait se faire avec la mise en place

³¹ Une enquête publique sur le projet de septième modification du P.L.U. de Muret a été réalisée du mois d'avril au mois de mai 2015. Le conseil Municipal se prononcera par délibération au vu des conclusions cette enquête.

³² Zone prenant partie du quartier Centre-Ouest de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de ville.

³³ La suppression du COS et de la taille minimale des parcelles renforce les objectifs du développement durable et de la modération de consommation de l'espace et vise à gérer la pression foncière sur la ville.

³⁴ La période de contractualisation a été élargi jusqu'à la moitié du 2015.

de l'outil OPAH Renouvellement Urbain (OPAH-RU) dans le centre historique, ainsi que les conventionnements avec ou sans travaux, les dispositifs coercitif dans les cas plus difficiles et les outils de veille et prévention orientés aux copropriétés.

Un suivi des actions menées avec une ingénierie semblable à celle du Programme de revitalisation des centres-bourgs³⁵ assurera la promotion du caractère exemplaire des interventions réalisées et la continuité des actions visant au redressement du quartier.

Muret a été préalablement inscrite sur un PIG 2012-2014, une action renouvelée par le nouveau PIG 2015-2017. Le bilan du premier PIG montre que les résultats attendus ont été accomplis et l'augmentation des dossiers déposés pour le nouveau PIG nous amène à penser que l'élargissement des actions de l'Anah concernant le parc privé focalisé sur le quartier Centre Ouest est un point central pour sortir de la classification de « prioritaire » de ce quartier.

Le quartier Saint Jean bénéficie de son inclusion dans le Nouveau Programme National De Renouvellement Urbain (NPNRU) comme quartier d'intérêt régional. Une démarche vers la réalisation de la deuxième tranche du renouvellement urbain du Square Maïmat (phase II) est déjà commencée. L'ambition de la CAM est de pouvoir réaliser la requalification des bâtiments Tassigny et des bâtiments de Capèle, inscrits dans le périmètre du QPV et pour lesquels une étude et un projet ont été conduits³⁶. Pour ces actions, c'est l'ANRU qui va intervenir tandis que l'Anah apportera son appui dans le cadre de la convention avec l'ANRU.

Il serait intéressant de voir si la CAM répond de positivement à la proposition de l'utilisation des outils de prévention VOC et POPAC de l'Anah. Ces outils sont particulièrement adaptés au cas du quartier Saint Jean, vu la qualité du parc existant et le nombre de signalements LHI correspondants plutôt à des problèmes de voisinage et de gouvernance des copropriétés.

³⁵ Programme appliqué de manière expérimentale uniquement aux centres-bourgs et présentant une ingénierie innovante. En addition à la procédure classique en deux étapes (signature de la convention de subventions pour le cofinancement d'études préalables et animation du programme ; et la mise en œuvre opérationnelle), ce programme à la particularité d'inclure une troisième étape correspondante au suivi, l'animation, la capitalisation et valorisation des projets à niveau local et national, afin de promouvoir le caractère exemplaire des projets retenus. Cela permettra de réaliser une évaluation et d'attirer les enseignements de ces expériences.

³⁶ Etudes réalisées par le bureau Taillandier Architectes Associés pour les projets de requalification des bâtiments Tassigny et les bâtiments de Capèle.

CONCLUSION

i. Bilan du diagnostic et analyse

La nouvelle Politique de la ville montre des bases bien définies et pensées. La réforme réalisée par la loi du février 2014 semble être très complète, mais c'est dans son application réelle qu'elle doit relever de véritables défis. La mixité sociale envisagée est confrontée à l'image négative des populations habitants ces quartiers. La relance de la rotation de la population doit être supportée par tous les acteurs de l'habitat et par les citoyens eux-mêmes.

Si pour la plupart des quartiers prioritaires, la concentration de population immigrée est plus importante que dans les autres quartiers, dans les quartiers que la CAM étudie, les problèmes sont plutôt liés aux changements des modes d'habitat et un niveau d'éducation relativement bas des habitants actuels³⁷. Le problème de la vacance au centre ancien et la dégradation progressive des grands bâtiments des copropriétés des QPV offre une opportunité pour la CAM de s'approprier les outils proposés par l'Anah et l'ANRU, or, le travail auprès des citoyens semble être le plus difficile à réaliser. Les interventions réalisées jusqu'à maintenant par les Conseils Citoyens mis en place dans le cadre de la réforme de la Politique de la ville, montrent un bilan de participation positif, malgré les différences auprès les prises de décision.

La cohérence des actions envisagées avec le projet de territoire de la CAM est aussi un point très positif pour la mise en place de la Politique de la ville.

Cependant, la prévention des dégradations semble être un sujet à travailler encore. Le renforcement des activités de l'Adil31 et les exemples de son intervention dans les copropriétés de Toulouse Métropole³⁸ doit être élargis aux autres territoires du département. La divulgation des informations est la clé de la réussite des opérations menées.

³⁷ Selon les chiffres du recensement de la population Insee 2011, seulement 9% de la population totale du quartier Centre Ouest est immigrée et 13% dans le quartier Saint Jean. A l'échelle communale, le pourcentage des immigrés est de 9%. Par contre, on trouve une forte présence de population de 15 ans ou plus non scolarisée dans les deux quartiers (78 % pour Centre Ouest et 72 % pour Saint Jean) avec un pourcentage faible des diplômés Bac+2 (19 % pour le Centre Ouest et 14 % pour Saint Jean).

³⁸ Le suivi des copropriétés, la « Boîte-à-outils copropriété », le programme de prévention avec le dispositif « Ma copro bouge », le support aux conseils syndicaux...

ii. Enrichissement personnel

D'un point de vue professionnel et personnel, cette expérience internationale dans une agence de l'Etat m'a beaucoup apporté. J'ai trouvé des ressemblances avec des situations auxquelles j'ai déjà été confrontée dans mon pays d'origine, le Mexique, pendant mon travail d'architecte. La réponse que les acteurs de l'Etat, des différents échelons de la gouvernance, des particuliers, des associations mais surtout que les citoyens tentent d'apporter aux problèmes de l'habitat en France ainsi que la méthodologie mise en œuvre est le point que je retiens le plus. Concilier les différents points de vue est compliqué, la volonté de le faire est remarquable.

Pendant ces trois mois de stage, j'ai pris conscience de la complexité des situations est de la diversité des solutions envisageables à un niveau que je n'avais pas imaginé. La production des bilans, rapports, les études effectués et surtout leur application dans la création des outils juridiques pour agir en faveur de l'habitat privé (mais aussi social) est pour moi très intéressante.

L'approche « humaine » de l'agence est primordiale dans leur intervention de tous les jours, relevant d'un véritable travail minutieux sur des sujets sensibles. Je tiens à faire remarquer et à souligner le travail effectué par l'Unité Habitat Privé et Lutte contre l'Habitat Indigne du Service de Logement et Construction Durables de la DDT31 surtout dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, un sujet parfois négligé et qui nécessite une sensibilité de traitement important.

Pour finir, je dois faire le point sur les apports que cette année en France en tant qu'étudiante en Master 1 Villes et territoire, habitat et politiques d'aménagement, m'a apporté. En choisissant de m'éloigner du côté esthétique de ma formation d'Architecte pour m'intéresser au côté humain et social des problématiques liées à la conception, à la programmation et à la mise en œuvre des politiques de l'habitat et l'aménagement du territoire, j'ai retrouvé ma passion pour la ville. Sujet complexe et controversé, la « conception de la ville » a pour moi désormais plus d'importance que jamais. Je me sens particulièrement intéressée par l'idée de reconquête de l'espace et le renouvellement du territoire bâti et j'espère, dans un futur proche, pouvoir transposer toutes ces nouvelles connaissances, en les adaptant, dans mon pays d'origine.

GLOSSAIRE DES SIGLES

ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
Anah	Agence nationale de l'habitat
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
CAM	Communauté d'Agglomération du Muretain
CGET	Commissariat Général à l'Égalité des Territoires
CODEV	Conseil de développement Toulouse Métropole
DDI	Direction Départementale Interministérielle
DDT31	Direction Départementale des Territoires de la Haute Garonne
DGFIP	Direction générale des Finances publiques
DGALN	Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
FILOCOM	Fichier des Logements par Commune
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
IRIS	Ilots Regroupés pour l'Information Statistique
LHI	Lutte contre l'habitat indigne
NPNRU	Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PIG	Programme d'Intérêt Générale
PDH	Plan Départemental de l'Habitat
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PNRQAD	Programme de requalification des quartiers anciens dégradés
PPPI	Parc Privé Potentiellement Indigne
PV	Politique de la ville
QPV	Quartier prioritaire de la ville
SEPE	Service des études, de l'expertise, de la prospective et de l'évaluation
SLCD	Service Logement et Construction Durables
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale

BIBLIOGRAPHIE

- Agence Nationale de l'Habitat. « *Connaître les marchés locaux de l'habitat* ». Les guides méthodologiques. Anah- Service des études, de l'expertise, de la prospective et de l'évaluation (SEPE). 2012
- Agence Nationale de l'Habitat. « *Des dispositifs sur mesure pour les copropriétés* ». Les cahiers de l'Anah, No. 145, mars 2015.
- Agence Nationale de l'Habitat. « *Ingénierie des opérations programmées* ». Les guides méthodologiques. Anah-SEPE. 2011
- Agence Nationale de l'Habitat. « *Mémento de l'habitat privé* ». Anah-SEPE. Janvier 2015.
- Agence Nationale de l'Habitat. « *Nouvelles perspectives pour les centre-bourg* ». Les cahiers de l'Anah, No. 146, juin 2015.
- Agence Nationale de l'Habitat. « *Préparer aujourd'hui l'ingénierie de demain* ». Les cahiers de l'Anah, No. 142, mars 2014.
- Agence Nationale de l'Habitat. « *Recyclage foncier. Des outils pour changer la ville* ». Les cahiers de l'Anah, No. 140, juin 2013.
- Agence Nationale de l'Habitat. « *Traitement de l'habitat indigne en opérations programmées* ». Les guides méthodologiques. Anah-SEPE. 2009
- Agence nationale pour la rénovation urbaine. « *Le traitement des quartiers anciens dégradés dans le cadre du programme national de rénovation urbaine* ». Analyse transversale. Rapport final. 2011.
- Agence nationale pour la rénovation urbaine. « *Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Élaboration des projets de renouvellement urbain dans le cadre des contrats de ville* » Février 2015.
- Björner, Gunilla. « *HLM, parc privé : deux pistes pour que tous aient un toit : note juin 2008* ». Paris, Institut Montaigne, 2008.
- Blanc, Maurice. « *L'éternel retour de la crise du logement* ». Espaces et sociétés 2014/4 (n° 159). Disponible sur le site : <http://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2014-4-page-173.htm>
- Chaline, Claude. « *Les politiques de la ville* ». Collection : Que sais-je ? Presses Universitaires de France, 2014.

- CGET. « *Inscription du contrat de ville dans les outils de planification stratégique du territoire* ». 2014.
- CODEV. « *Première contribution sur la Politique de la ville* » Assises métropolitaines de la Politique de la ville, Toulouse Métropole, 28 avril 2015.
- De Ville, Nina. « *L'habitat indigne : Enjeux, stratégies et outils sur la métropole toulousaine à travers le programme d'actions thématiques du PLH* ». Mémoire du stage. Université Toulouse Jean Jaurès, Université de Toulouse Le Mirail. UFR Sciences Espaces Sociétés. Département Géographie et aménagement, 2014.
- Donzelot, Jacques. « *A quoi sert le rénovation urbaine ?* ». Paris, Presses universitaires de France, col. La ville en Débat. 2012
- Forum des politiques de l'habitat privé. « *A quoi sert le parc privé ?* ». Conférence « L'habitat privé : essentiel pour les politiques locales », mars 2013.
- Groupe national des observatoires de l'habitat. « *Connaissance du parc privé et fonctionnement du marché du logement : Document provisoire* ». Groupe national des observatoires de l'habitat. 1991
- Hartmann, Jérémie. « *Plus de quartier pour les cités* » Emission Les échos des lois. Assemblée Nationale. 2014.
- Heyraud, Emmanuel. « *La politique de la ville ; maîtriser les dispositifs et les enjeux* » Collection les indispensables Berger-Levrault, Editions Berger-Levrault, septembre 2010.
- Insee. « *Regards sur la Haute-Garonne. Panorama du département* ». Janvier 2013
- Kirszbaum, Thomas. « *En finir avec les banlieues ? Le désenchantement de la politique de la ville* ». La Tour d'Aigues, Éditions de l'Aube, 2015.
- Lelévrier, Christine. « *La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ?* », Espaces et sociétés 2010/1 (n° 140-141). Disponible sur le site : <http://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2010-1-page-59.htm>
- Ministère de l'égalité des territoires et du logement. « *Réforme de la géographie prioritaire. Présentation de la méthodologie* » Quartiers, engageons le changement, 2013.
- Ministère de la ville, de la jeunesse et des sports. « *Le nouveau programme national de renouvellement urbain 2014 – 2024* ». Dossier de presse, 16 décembre 2014
- Rouvet, Sandrine. « *Comment la réhabilitation des logements du parc privé participe-t-elle à l'amélioration de l'habitat en milieu rural ? Exemple du programme d'intérêt général de la Communauté de Communes Cère et Dordogne* ». Mémoire de stage. Université Toulouse

Jean Jaurès, Université de Toulouse Le Mirail. UFR Sciences Espaces Sociétés. Département Géographie et aménagement. 2008

- Verdier, Coralie. « *Réhabilitation du parc privé & développement durable : l'exemple d'une OPAH-RU sur le centre-ville de Moulins* ». Mémoire de stage. Université Toulouse Jean Jaurès, Université de Toulouse Le Mirail. UFR Sciences Espaces Sociétés. Département Géographie et aménagement. 2013

SITES D'INTERNET

<http://www.ville.gouv.fr/?tout-sur-la-politique-de-la-ville>

Panorama pratique de la politique de la ville :

http://91.121.152.29/~webdev/clt_sgcv/actions.php?action=Recherche_Theme&id_theme=4

<http://www.gouvernement.fr/action/la-nouvelle-geographie-prioritaire>

<http://www.haute-garonne.gouv.fr>

<http://www.anah.fr/>

<http://www.anru.fr>

www.agglo-muretain.fr

www.mairie-muret.fr

www.clameur.fr

BASES DE DONNEES ET CARTOGRAPHIE

<https://sig.ville.gouv.fr/>

<http://www.ville.gouv.fr/?haute-garonne>

<http://www.geoportail.gouv.fr/accueil>

<https://www.cadastre.gouv.fr>

<http://www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/>

Base de données FILOCOM

Base de données KOHALA

ANEXE

Fiches d'analyse statistique

Quartiers prioritaires

Haute-Garonne

Quartiers priorité d'étude de la DDT31

Méthodologie pour l'obtention de données. Intersection des quartiers prioritaires et des Iris

Au moins 5 % du quartier est en intersection avec cette liste d'IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique, découpage du territoire de l'Insee)

Source : CGET Commissariat Général à l'Égalité des Territoires.

Nom du Quartier prioritaire	Numéro Quartier Prioritaire	Numéro de l'IRIS	Libellé de l'IRIS	Part de la surface du quartier prioritaire dans l'IRIS
Centre Ouest	Z0261	313950101	Centre Historique	56.0%
	Z0261	313950102	Delpech	22.7%
	Z0261	313950107	Vasconia-l'Ermitage	16.8%

Structure du parc de logements - Source : INSEE :

Statut d'occupation des logements	2011					
	Q.P.V.		Commune Muret		C.A. du Muretain	
	No.	Part du parc % QPV	No.	Part du parc %	No.	Part du parc %
Résidences principales	1051	85,38	10469	91,44	34612	93,53
Résidences secondaires	11	0,89	56	0,49	260	0,70
Logements vacants	169	13,73	924	8,07	2135	5,77
Ensemble	1231	100,00	11449	100,00	37007	100,00

Statut d'occupation des résidences principales (RP)	2011					
	Q.P.V.		Commune Muret		C.A. du Muretain	
	No.	Part du parc % QPV	No.	Part du parc %	No.	Part du parc %
RP occupées par des propriétaires (HLM et Privés)	361	34,35	4970	47,47	21602	62,41
RP logées gratuit	41	3,90	376	3,59	794	2,29
RP occupées par des locataires HLM	189	17,98	2329	22,25	4498	13,00
RP occupées par des locataires privés	460	43,77	2794	26,69	7718	22,30
Ensemble	1051	100,00	10469	100,00	34612	100,00

Ancienneté des logements. Résidences Principales	2011					
	Q.P.V.		Commune Muret		C.A. du Muretain	
	No.	Part du parc % QPV	No.	Part du parc %	No.	Part du parc %
Rés. Principales avant 1946	268	25,50	945	9,03	2596	7,50
Maisons	111	10,56	585	5,59	2010	5,81
Appartements	157	14,94	357	3,41	575	1,66
Rés. Princ. entre 1946 à 1990	561	53,38	5744	54,87	16578	47,90
Maisons	179	17,03	3208	30,64	13325	38,50
Appartements	350	33,30	2458	23,48	3144	9,08
Rés. Princ. entre 1991 à 2008	213	20,27	3280	31,33	13640	39,41
Maisons	105	9,99	1924	18,38	9766	28,22
Appartements	107	10,18	1350	12,90	3843	11,10
Rés. Princ. entre 2009 à 2011	9	0,86	500	4,78	1798	5,19
Maisons	3	0,29	85	0,81	956	2,76
Appartements	6	0,57	414	3,95	837	2,42
Ensemble Résidences Principales	1051	100,00	10469	100,00	34612	100,00

Éléments ANAH : 3 dossiers agréés entre 2010 et 2014

Statut d'occupation :	No.	Signalements
Propriétaire Occupante	2	Logements très modestes. 3-TXAUTO/ 8 et TX AMEL ENER
Propriétaire Bailleur	2	ECOPRIME/INS. projet global de réhabilitation de 2 logements conventionnés et indignes, avec maîtrise d'œuvre, sortie d'insalubrité avérée, sans déplafonnement. 1 prime sortie de vacance + 2 ecoprimes

Éléments Lutte contre l'Habitat Indigne: 6 signalements sur le quartier entre 2009 et 2014

Statut d'occupation :	No.	Signalements
Propriétaire Occupante	0	
Propriétaire Bailleur	6	5 logements (5 signalements ARS) + 1 immeuble de 10 petits logements (signalement ARS)

Évolution en nombre des copropriétés fragiles dans la commune de Muret entre 2009 et 2011

Source : Tableur à la copropriété, fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles élaborés par l'Anah et la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) – Filocom/ DGFIP 2009-2011.

Note méthodologique : la section cadastrale ID de la ville de Muret a été prise dans son ensemble. Elle ne contient pas la totalité du QPV Centre-Ouest (mais une grande partie) et jusqu'à maintenant n'existe pas une équivalence du pourcentage de territoire du QPV en intersection avec les sections cadastrales comme dans les IRIS.

Nombre de logements (par classe)	Section cadastrale ID		Commune Muret	
	Famille C	Famille D	Famille C	Famille D
	2009			
De 2 à 11	3	8	9	27
De 12 à 25	0	1	5	4
De 26 à 50	1	1	6	2
De 101 à 199	0	0	1	0
Total	4	10	21	33
2011				
De 2 à 11	5	10	11	28
De 12 à 25	0	1	6	3
De 26 à 50	1	0	6	2
De 101 à 199	0	0	3	0
Total	6	11	26	33

Éléments de contexte

Centre ancien et cœur de la ville, ce quartier est fortement marqué par des constructions traditionnelles, des commerces et des équipements. Cette ambiance lui donne un fort contraste avec l'autre quartier prioritaire de Saint-Jean. Ces deux quartiers sont en fait à proximité, séparés par les eaux de la rivière de Louge.

A Centre Ouest l'environnement est plutôt composé de maisons individuelles, qui s'étendent sur 2 étages maximum. Le quartier privilégie d'une vitalité dans ces rues et commerces de rez-de-chaussée qui contraste avec ses hauts des façades fermées. La visite du quartier montre que malgré quelques interventions de réhabilitation de bâtiments, il y a une forte vacance. Quelques exemples des escaliers d'accès aux niveaux supérieurs trouvés à côté de commerces, suggère une possible utilisation de l'étage supérieure comme logement. Des constructions anciennes montrent un grade de dégradation élevé, malgré sa présence très importante pour la valorisation du quartier.

Dans les copropriétés présentes dans le quartier, il est possible de trouver quelques exemples intéressants de nouvelles interventions. Il semble se développer une possible gentrification du quartier. Mais aussi un manque des ravalements des façades dans les copropriétés dont la construction n'est pas récent.

A niveaux des équipements on peut citer la présence des deux maisons de retraite, le tribunal de justice la médiathèque, le hall du marché, et la mairie. Un point à remarquer c'est l'insuffisance des places du parking par rapport à tous les équipements présents. Il y a un risqué pour les piétons en raison de la présence des voitures dans les petites rues.

Part du parc privé

Le quartier Centre Ouest comporte un pourcentage plus élevé de résidences principales occupées par des locataires (**61,75 %**) que des résidences principales occupés par des propriétaires (**34,35%**). Parmi les locataires, il y a majoritairement des locataires du parc privé (**37,41 %**), que des locataires HLM (**17,98%**). La forte vacance constatée (**13,73 %**) peut faire penser que le parc privé peut jouer un rôle important comme parc social de fait. La présence des maisons (37,87%) reste faible par rapport à celle des appartements (58,99 %) majoritairement construits entre 1946 à 1990 (33,30%). La plupart des maisons a été construit entre 1946 à 1990 (17,03 %). La plupart des résidences sont de 4 pièces (22,63 %) et 3 pièces (18,78 %).

Méthodologie pour l'obtention de données. Intersection des quartiers prioritaires et des Iris

Au moins 5 % du quartier est en intersection avec cette liste d'IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique, découpage du territoire de l'Insee)

Source : CGET Commissariat Général à l'Égalité des Territoires.

Nom du Quartier prioritaire	Numéro Quartier Prioritaire	Numéro de l'IRIS	Libellé de l'IRIS	Part de la surface du quartier prioritaire dans l'IRIS
Saint Jean	Z0260	313950101	Centre Historique	8,4%
	Z0260	313950103	Quartier Nord	45,7%
	Z0260	313950104	Occitanie	36,4%
	Z0260	313950109	Saudrune	9,5%

Structure du parc de logements - Source : INSEE :

Statut d'occupation des logements	2011					
	Q.P.V.		Commune Muret		C.A. du Muretain	
	No.	Part du parc % QPV	No.	Part du parc %	No.	Part du parc %
Résidences principales	1070	91,69	10469	91,44	34612	93,53
Résidences secondaires	2	0,17	56	0,49	260	0,70
Logements vacants	95	8,14	924	8,07	2135	5,77
Ensemble	1167	100,00	11449	100,00	37007	100,00

Statut d'occupation des résidences principales (RP)	2011					
	Q.P.V.		Commune Muret		C.A. du Muretain	
	No.	Part du parc % QPV	No.	Part du parc %	No.	Part du parc %
RP occupées par des propriétaires (HLM et Privés)	310	28,97	4970	47,47	21602	62,41
RP logées gratuit	17	1,59	376	3,59	794	2,29
RP occupées par des locataires HLM	575	53,74	2329	22,25	4498	13,00
RP occupées par des locataires privés	168	15,70	2794	26,69	7718	22,30
Ensemble	1070	100,00	10469	100,00	34612	100,00

Ancienneté des logements. Résidences Principales	2011					
	Q.P.V.		Commune Muret		C.A. du Muretain	
	No.	Part du parc % QPV	No.	Part du parc %	No.	Part du parc %
Rés. Principales avant 1946	42	3,93	945	9,03	2596	7,50
Maisons	18	1,68	585	5,59	2010	5,81
Appartements	24	2,24	357	3,41	575	1,66
Rés. Princ. entre 1946 à 1990	731	68,32	5744	54,87	16578	47,90
Maisons	211	19,72	3208	30,64	13325	38,50
Appartements	512	47,85	2458	23,48	3144	9,08
Rés. Princ. entre 1991 à 2008	245	22,90	3280	31,33	13640	39,41
Maisons	93	8,69	1924	18,38	9766	28,22
Appartements	152	14,21	1350	12,90	3843	11,10
Rés. Princ. entre 2009 à 2011	52	4,86	500	4,78	1798	5,19
Maisons	2	0,19	85	0,81	956	2,76
Appartements	50	4,67	414	3,95	837	2,42
Ensemble Résidences Principales	1070	100,00	10469	100,00	34612	100,00

Éléments ANAH : 0 dossiers agréés entre 2010 et 2014

Statut d'occupation :	No.	Signalements
Propriétaire Occupante	0	
Propriétaire Bailleur	0	

Éléments Lutte contre l'Habitat Indigne: 5 signalements sur le quartier entre 2009 et 2014

Statut d'occupation :	No.	Signalements
Propriétaire Occupante	0	
Propriétaire Bailleur	5	5 logements (5 signalements ARS)

Évolution en nombre des copropriétés fragiles dans la commune de Muret entre 2009 et 2011

Source : Tableur à la copropriété, fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles élaborés par l'Anah et la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) - Filocom 2009-2011.

Note méthodologique : la section cadastrale AS de la ville de Muret a été prise dans son ensemble. Elle ne contient pas la totalité du QPV Saint Jean (mais une grande partie) et jusqu'à maintenant n'existe pas une équivalence du pourcentage de territoire du QPV en intersection avec les sections cadastrales comme dans les IRIS.

Nombre de logements (par classe)	Section cadastrale AS		Commune Muret	
	Famille C	Famille D	Famille C	Famille D
	2009			
De 2 à 11	0	0	9	27
De 12 à 25	1	0	5	4
De 26 à 50	2	0	6	2
De 101 à 199	1	0	1	0
Total	4	0	21	33
	2011			
De 2 à 11	0	0	11	28
De 12 à 25	1	0	6	3
De 26 à 50	2	1	6	2
De 101 à 199	2	0	3	0
Total	5	1	26	33

Élément de contexte

Situé au Nord de la ville et en retrait par rapport à son centre ancien, on observe un fort contraste entre les deux quartiers prioritaires – Saint Jean et le Centre Ouest.

D'une part, on remarque que les logements dominent sur l'ensemble du quartier et l'existence de commerces de proximités est très limitée. Ainsi, on peut supposer que le quartier Saint Jean est une véritable « cité dortoir » pour les habitants. D'autre part, les logements collectifs s'imposent très fortement à Saint Jean alors que dans le Centre Ouest, l'environnement est plutôt composé de maisons individuelles qui ne s'étendent que sur 2 étages maximum.

Les deux cadres de vie sont complètement différents du fait de leur typologie de l'habitat opposée. Il est néanmoins important de noter que malgré la prédominance de logements collectifs, l'état du parc reste en bon état dans son ensemble à Saint Jean.

La visite de deux copropriétés (la résidence Europe et la résidence Belvédère) a montré que le parc privé ne présente pas de problématiques apparentes sur le quartier.

Malgré la coupure qui existe entre les deux entités, on peut tout de même remarquer que la limite physique entre les deux n'est pas un frein pour relier les deux quartiers. Ils sont situés à quelques rues mitoyennes et se rejoignent facilement par le biais d'un petit pont.

Part du parc privé

De par l'omniprésence des logements collectifs dans ce quartier, l'importance du parc public est assez frappante. On recense 575 résidences principales HLM occupées par des locataires au sein du QPV (soit 54%) contre 168 logements occupés par des locataires du parc privé.

Ainsi, l'habitat privé est peu représenté, néanmoins la présence de deux copropriétés bien entretenues nous conduit à réfléchir d'avantage sur les potentiels enjeux du parc privé sur le territoire d'étude.

Le quartier Saint Jean comporte un pourcentage plus élevé de résidences principales occupées par des locataires (**63,67 %**) que des résidences principales occupées par des propriétaires (**26,58 %**). Parmi les locataires, il y a majoritairement des locataires du HLM (**49,26 %**), que des locataires du parc privé (**14,41 %**). Une forte vacance est constatée (**8,15%**). La présence des maisons (29,38%) reste faible par rapport à celle des appartements (69,91 %) majoritairement construits entre 1946 à 1990 (43,85 %). La plupart des maisons a été construit entre 1946 à 1990 (18,06 %). La plupart des résidences sont de 4 pièces (35,46 %) et 2 pièces (20,62 %).

Méthodologie pour l'obtention de données. Intersection des quartiers prioritaires et des Iris

Au moins 5 % du quartier est en intersection avec cette liste d'IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique, découpage du territoire de l'Insee)

Source : CGET Commissariat Général à l'Égalité des Territoires.

Nom du Quartier prioritaire	Numéro Quartier Prioritaire	Numéro de l'IRIS	Libellé de l'IRIS	Part de la surface du quartier prioritaire dans l'IRIS %
Cœur de ville	Z0262	314830101	Coeur de Ville	82 %
	Z0262	314830104	Quartier Est	15,1 %

Structure du parc de logements - Source : INSEE :

Statut d'occupation des logements	2011					
	Q.P.V.		Commune St. Gaudens		CC du Saint Gaudinois	
	No.	Part du parc %	No.	Part du parc %	No.	Part du parc %
Résidences principales	1261	73,70	5752	82,27	10096	83,39
Résidences secondaires	55	3,21	184	2,63	484	4,00
Logements vacants	395	23,09	1056	15,10	1527	12,61
Ensemble	1711	100,00	6992	100,00	12107	100,00

Statut d'occupation des résidences principales (RP)	2011					
	Q.P.V.		Commune St. Gaudens		CC du Saint Gaudinois	
	No.	Part du parc % QPV	No.	Part du parc %	No.	Part du parc %
RP occupées par des propriétaires (HLM et Privés)	389	30,85	2653	46,12	6179	61,20
RP logées gratuit	17	1,35	212	3,69	330	3,27
RP occupées par des locataires HLM	56	4,44	435	7,56	496	4,91
RP occupées par des locataires privés	799	63,36	2452	42,63	3091	30,62
Ensemble	1261	100,00	5752	100,00	10096	100,00

Ancienneté des logements. Résidences Principales	2011					
	Q.P.V.		Commune St. Gaudens		CC du Saint Gaudinois	
	No.	Part du parc % QPV	No.	Part du parc %	No.	Part du parc %
Rés. Principales avant 1946	442	35,05	1106	19,23	2416	23,93
Maisons	109	8,64	575	10,00	1807	17,90
Appartements	330	26,17	527	9,16	604	5,98
Rés. Princ. entre 1946 à 1990	622	49,33	3355	58,33	5325	52,74
Maisons	152	12,05	1819	31,62	3727	36,92
Appartements	466	36,95	1532	26,63	1585	15,70
Rés. Princ. entre 1991 à 2008	186	14,75	1247	21,68	2188	21,67
Maisons	30	2,38	495	8,61	1390	13,77
Appartements	153	12,13	740	12,87	782	7,75
Rés. Princ. entre 2009 à 2011	11	0,87	44	0,76	167	1,65
Maisons	3	0,24	23	0,40	144	1,43
Appartements	8	0,63	21	0,37	22	0,22
Ensemble Résidences Principales	1261	100,00	5752	100,00	10096	100,00

Éléments ANAH : 12 dossiers agréés entre 2010 et 2014

Statut d'occupation :	No.	Signalements
Propriétaire Occupante	7	très modestes (HAN, 3-TXAUTO/ 4, 4-TXAUTRES)
Propriétaire Bailleur	5	5 logements (CLA) : projet global de réhabilitation d'un immeuble avec maîtrise d'oeuvre complète comprenant 5 logements conventionnés sociaux - 5 éco prime.

Éléments Lutte contre l'Habitat Indigne: 6 signalements sur le quartier entre 2009 et 2014

Statut d'occupation :	No.	Signalements
Propriétaire Occupante	0	
Propriétaire Bailleur	6	6 signalements ARS

Évolution en nombre des copropriétés fragiles entre 2009 et 2011

Source : Tableur à la copropriété, fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles élaborés par l'Anah et la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) – Filocom/ DGFIP 2009-2011.

Note méthodologique : la section cadastrale AL de la commune de Saint Gaudens a été prise dans son ensemble. Elle ne contient pas la totalité du QPV (mais une grande partie) et jusqu'à maintenant n'existe pas une équivalence du pourcentage de territoire du QPV en intersection avec les sections cadastrales comme dans les IRIS.

Nombre de logements (par classe)	Section cadastrale AL		Commune St. Gaudens	
	Famille C	Famille D	Famille C	Famille D
	2009			
De 2 à 11	8	19	24	29
De plus de 12 lots	2	0	5	7
Total	10	19	29	36
	2011			
De 2 à 11	5	24	23	39
De plus de 12 lots	0	2	8	12
Total	5	26	31	51

Part du parc privé

Le quartier Cœur de Ville comporte un pourcentage plus élevé de résidences principales occupées par des locataires (**67,80 %**) que des résidences principales occupées par des propriétaires (**30,85 %**). Parmi les locataires, il y a un fort pourcentage de locataires du parc privé (**63,36 %**), et les locataires HLM restent faibles (**4,44 %**). Le taux de vacance (**23,09 %**) est considérablement plus élevé que la part de la vacance communal (15,10 %) et que la moyenne nationale en 2011 (7,26 %). La présence des maisons (23,31 %) reste faible par rapport à celle des appartements (75,89 %) majoritairement construits entre 1946 à 1990 (36,95 %) et avant 1946 (26,17 %). La plupart des maisons ont été construits entre 1946 à 1990 (12,05 %) et avant 1946 (8,64 %). Le pourcentage plus élevé par rapport à la taille de résidences est celles de 3 pièces (22,28 %) et 2 pièces (20 %).

Méthodologie pour l'obtention de données. Intersection des quartiers prioritaires et des Iris

Au moins 5 % du quartier est en intersection avec cette liste d'IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique, découpage du territoire de l'Insee)

Source : CGET Commissariat Général à l'Égalité des Territoires.

Nom du Quartier prioritaire	Numéro Quartier Prioritaire	Numéro de l'IRIS	Libellé de l'IRIS	Part de la surface du quartier prioritaire dans l'IRIS %
Les Izards - La Vache	Z0270	315553703	La Salade	13,6
	Z0270	315553901	Les Izards	82,8

Structure du parc de logements - Source : INSEE :

Statut d'occupation des logements	2011					
	Q.P.V.		Commune Toulouse		Toulouse Métropole	
	No.	Part du parc %	No.	Part du parc %	No.	Part du parc %
Résidences principales	2082	93,36	236798	89,84	348424	91,44
Résidences secondaires	12	0,54	5483	2,08	6793	1,78
Logements vacants	136	6,10	21301	8,08	25818	6,78
Ensemble	2230	100,00	263582	100,00	381035	100,00

Statut d'occupation des résidences principales (RP)	2011					
	Q.P.V.		Commune Toulouse		Toulouse Métropole	
	No.	Part du parc % QPV	No.	Part du parc %	No.	Part du parc %
RP occupées par des propriétaires (HLM et Privés)	500	24,02	79107	33,41	148000	42,48
RP logées gratuit	47	2,26	6461	2,73	8354	2,40
RP occupées par des locataires HLM	699	33,57	33015	13,94	47176	13,54
RP occupées par des locataires privés	836	40,15	118215	49,92	144894	41,59
Ensemble	2082	100,00	236798	100,00	348424	100,00

Ancienneté des logements. Résidences Principales	2011					
	Q.P.V.		Commune Toulouse		Toulouse Métropole	
	No.	Part du parc % QPV	No.	Part du parc %	No.	Part du parc %
Rés. Principales avant 1946	91	4,37	40205	16,98	44355	12,73
Maisons	57	2,74	13851	5,85	17296	4,96
Appartements	33	1,59	25951	10,96	26637	7,64
Rés. Princ. entre 1946 à 1990	1037	49,81	128170	54,13	188907	54,22
Maisons	311	14,94	22041	9,31	67771	19,45
Appartements	715	34,34	105113	44,39	119863	34,40
Rés. Princ. entre 1991 à 2008	849	40,78	61265	25,87	102984	29,56
Maisons	153	7,35	7507	3,17	30892	8,87
Appartements	696	33,43	53078	22,41	71353	20,48
Rés. Princ. entre 2009 à 2011	105	5,04	7158	3,02	12178	3,50
Maisons	8	0,38	571	0,24	2888	0,83
Appartements	97	4,66	6333	2,67	9028	2,59
Ensemble Résidences Principales	2082	100,00	236798	100,00	348424	100,00

Éléments ANAH : 87 dossiers agréés entre 2010 et 2014

Statut d'occupation :	No.	Signalements
Propriétaire Occupante	3	1 modeste et 2 très modestes : 3 logements (CLA, / ASE, 3-TXAUTO, 4-TXAUTRES)
Propriétaire Bailleur	1	1 logement (8-TX AMEL ENER/ ASE)

Éléments Lutte contre l'Habitat Indigne: 2 signalements sur le quartier entre 2009 et 2014

Statut d'occupation :	No.	Signalements
Propriétaire Occupante	0	
Propriétaire Bailleur	2	2 logements transmis au SCHS

Les copropriétés présentes dans le quartier prioritaire et les dispositifs opérationnels mis en place.

Source : Adil 31, Tableau de synthèse des principaux indicateurs copropriétés. Données de 2006 - 2007.

Copropriété	Adresse	Année construction	Nb lgts	Nb copropriétaires	Ratio PO/PB %	Etat entretien PC et abords	Mode chauffage	Nb lgts HLM	Travaux	Dispositifs opérationnels	Problématiques identifiées
19-21 Chemin d'Audibert	19-21 Chemin d'Audibert	1960	16	16	13/87	correct	Indiv Gaz	0	NC	Programme de prévention - Membre du Club des conseils syndicaux	Manque d'implication des copropriétaires
14 Chemin d'Audibert	14 Chemin d'Audibert	NC	22	NC	NC	très mauvais	NC	NC	NC	NON	Parties communes dégradées - Troubles de voisinage
AUDIBERT	2 Chemin d'Audibert et 1 Chemin des Izards	1975 (bât. 2 et 3) et 1986 (bât. 1)	82	68	60/40	bon	Indiv elec	2	Importante réhabilitation achevée en 2013	OPAH Copro dégradée 2010-2013	Incivilités - Troubles de voisinage - Impact négatif du quartier (délinquance)

Part du parc privé

Le quartier Les Izards – La Vache comporte un pourcentage plus élevé de résidences principales occupées par des locataires (**73,73%**) que des résidences principales occupées par des propriétaires (**24,02 %**). Parmi les locataires, il y a un fort pourcentage de locataires du parc privé (**40,15 %**), mais aussi des locataires HLM (**33,57 %**). Le taux de vacance reste faible (**6,10 %**). La présence des maisons (25,41 %) reste faible par rapport à celle des appartements (74,02 %) majoritairement construits entre 1946 à 1990 (34,34%) et entre 1991 à 2008 (33,43%). La taille de résidences de 3 pièces (32,04 %) et 2 pièces (25,59 %).

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS

INTRODUCTION.....1

I. COMMENT L'HABITAT PRIVE PARTICIPE A LA NOUVELLE POLITIQUE DE LA VILLE ? QUELS SONT LES ACTEURS INTERVENANTS ? QUELS SONT LES ROLES DE LA DDT₃₁ ET DE L'ANAH DANS L'EQUIPE DE DIAGNOSTIC DE LA POLITIQUE DE VILLE ? 4

1. Qu'est-ce que la politique de ville ?..... 4

- a) Politique de ville et Contrat de Ville. Evolution de la géographie prioritaire, des programmes et la nécessité de sa simplification. 4
- b) La place de l'habitat et du logement dans les domaines d'intervention de la Politique de Ville
5
- c) Principaux questionnements pour une politique de l'habitat plus adaptée aux évolutions socioéconomiques des territoires. 7

2. Les acteurs locaux de la politique de ville et le rôle de la DDT₃₁ et de l'Anah dans la définition des enjeux de l'habitat privé des quartiers prioritaires de la Haute-Garonne..... 9

- a) Principaux acteurs locaux et leurs cadres d'actions..... 9
- b) Participation de la DDT₃₁ dans la définition des enjeux de la Politique de ville en Haute-Garonne..... 10
- c) Pourquoi étudier l'habitat privé ? Le rôle prépondérant de l'Anah dans le traitement de l'habitat privé.....11

II. LA PROBLEMATIQUE DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA HAUTE-GARONNE ET LA DEFINITION DU TERRITOIRE D'ETUDE. LA METHODE D'ANALYSE DANS LA DEFINITION DES ENJEUX DE L'HABITAT PRIVE DE LA POLITIQUE DE VILLE.....15

1. La nouvelle géographie des quartiers prioritaires de la Haute-Garonne15

- a) Quartiers entrants et quartiers restants..... 15
- b) Le conventionnement ANRU – Anah. La définition des priorités d'étude de la DDT₃₁.17
- c) La définition du territoire d'étude : la Communauté d'Agglomération du Muretain (CAM) . 18

2. La méthode d'analyse.....20

- a) La récolte des données statistiques. Problèmes d'échelle 20
- b) L'importance des études de terrain 22

III. DIAGNOSTIC ET ANALYSE DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU MURETAIN. LOCALISATION DES ENJEUX DE L'HABITAT PRIVE AU REGARD DE LA NOUVELLE POLITIQUE DE VILLE.....23

1. Analyse statistique et prospection « in situ » des quartiers Centre Ouest et Saint Jean ..23

- a) Analyse de la part du parc privé 23
- b) Interventions de l'Anah et analyse « focus » copropriétés fragiles..... 29

2. Cohérence avec les documents et programmes existants.....34

a) Documents de programmation de l’habitat et d’urbanisme applicables aux quartiers prioritaires de la Communauté d’Agglomération du Muretain..... 34
b) Projets en perspective de la Communauté d’Agglomération du Muretain et cohérence avec le Contrat de ville de Muret.....37

CONCLUSION.....39

GLOSSAIRE DE SIGLES.....41

BIBLIOGRAPHIE.....42

ANEXES.....45