

Quels outils pour favoriser le rééquilibrage territorial de l'offre de logement et la mixité sociale ? Tables 1 - 2

C'est quoi le problème ?	Dans l'idéal il faudrait que ?	Concrètement on fait quoi dans le PLH ?
<ul style="list-style-type: none"> - Un problème de représentation des quartiers d'habitat social. Dans leur communication, les acteurs privés véhiculent des images fausses/clichés sur le logement social. - Des copropriétés rarement mixtes en termes de populations. - Les personnes ayant les moyens ne veulent que des quartiers « de riches », ce qui favorise la ségrégation sociale et complique l'objectif de mixité sociale. - A l'inverse, un immeuble à vocation sociale dans un quartier riche risque que de créer un décalage qui soit dur à vivre pour les habitants de l'immeuble > satisfaisant sur le plan politique mais pas tant pour les ménages concernés. - Un problème de concentration des bas loyers sur les quartiers avec des logements anciens < si on démolit et on reconstitue ailleurs dans le neuf, les loyers seront plus chers. - Un problème de stabilité des projets et la nécessité pour les promoteurs/bailleurs de maîtriser le risque avant l'achat de terrains. - Un delta entre ce qu'autorise le PLUi et le PC : <ul style="list-style-type: none"> o Un problème politique ; o Le problème des recours ; o Un problème d'acceptabilité de la population. - Problème de l'acceptabilité sociale mais aussi des formes urbaines, de la densité. - Une augmentation du risque de recours si du LLS est présent dans l'opération (alors que cette offre présente beaucoup d'avantages pour les jeunes, PA/PH, les normes environnementales, la qualité architecturale, etc.) - Un problème de cout des matériaux et des rénovations. - Des communes qui ne veulent pas des opérations comportant trop de LLS et qui freinent la production. - Faire des opérations 100% LLS ne fonctionne pas financièrement (d'où l'intérêt d'intégrer du BRS et du libre dans l'opération). 	<ul style="list-style-type: none"> - Les produits sociaux n'aient plus une mauvaise image. - Il n'y a plus de QPV « sociaux » mais des quartiers mixtes avec des identités propres. - Plus de mixité dans les communes/quartiers déficitaires. - Sur chaque territoire, toutes les strates de logements et tous les niveaux de prix. - Plus de logements du parc existant rénovés. - Des nouveaux matériaux innovants, peu chers, biosourcés - Plus de main d'œuvre et de personnes formées au milieu du bâtiment. - Pas de spéculation du foncier et maîtrise des projets par le public - Des transports et des services accessibles sur tous les territoires pour avoir des LLS partout. - Uniquement des petites opérations à taille humaine (plus de grandes tours/barres). <p><i>Pour cela, il faudrait :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Plus de financements (pour les LLS, AA...). - Un foncier maîtrisé pour éviter les surenchères et des terrains toujours maîtrisés par le public. Les propriétaires ne le seraient que des maisons/appartements qu'ils pourraient revendre - Il faudrait savoir mesurer directement le coût d'une opération de réhabilitation et faire coopérer les différents acteurs pour que ça aboutisse. - En renouvellement urbain, il faudrait pouvoir céder du foncier moins cher, que les propriétaires aient une vraie idée du prix de leur bien. Avoir un marché plus réactif et plus transparent (connaître les étiquettes énergies de logements). - Il faudrait que l'OFS soit un outil qui permette de donner des moyens pour réhabiliter (idée de rachat d'un bien en F ou G et de dégager une marge financière (de l'OFS ?) pour permettre la réhabilitation des immeubles (MurMur ?). 	<ul style="list-style-type: none"> - Rendre les quartiers d'habitat social plus attractifs pour les actifs notamment. - Communiquer sur les produits sociaux (à qui ? avantages...) : donner une meilleure image des QPV, limiter les recours. - Redonner de l'attractivité aux quartiers - Ne pas opposer le social et le libre, être en capacité de répondre à toutes les strates de la population sur tous les territoires. - Intégrer du BRS dans les opérations pour mieux les équilibrer et mieux valoriser le foncier. Le BRS permet en outre la vente en bloc à un OFS en VEFA et la sécurisation des opérations. - Communiquer davantage sur les BRS et LLS pour les départir de leur mauvaise image. - Disposer d'une Hotline Métro sur les aides LLS (AA notamment). - Des OAP plus opérationnelles avec de véritables éléments programmatiques dans le PLUi. - Imposer plus de LLS/BRS dans les ERS/SMS en corrélation avec la réalité des secteurs. - Travailler la piste du re-conventionnement des immeubles anciens de LLS pour financer leur rénovation (sans attendre les 10 ans de « carence »). - Travailler sur le parc existant : nouveaux financements, meilleure visibilité des dispositifs. Renforcer les leviers d'intervention sur l'existant (repérer les copropriétés dans le PLH ?) dans une démarche de proactivité en anticipation plutôt que de réactivité aux opportunités.

<ul style="list-style-type: none"> - Des propriétaires qui refusent de vendre le terrain pour des opérations en LLS. - A l'inverse, une problématique des quartiers très sociaux où l'on ne parvient pas à faire venir des ménages aisés pour équilibrer la balance dans les deux sens. - Des difficultés à trouver des bailleurs sur les petites opérations de logement social et des consultations plus compliquées pour le promoteur. - Des territoires sans TC et services peu favorables à l'implantation de logements sociaux et parfois difficiles à vivre pour des ménages aux petites ressources (LLS). Le rééquilibrage ne peut pas se penser qu'en terme de logements (besoin d'une définition du type de produit par territoire (par exemple PLAI sur secteurs desservis et avec services publics) et de cibler des outils en fonction) - Un problème de plafonnement des prix de vente BRS. - Un phénomène de disparition des autres types d'ASP (que BRS) : PSLA... - Des contraintes PPRT. - Une disponibilité du foncier réduite. - Un problème de financement des tiers-lieux nécessaires pour les opérations d'habitat inclusif > besoin de financements et surtout de visibilité de ces financements. - La difficulté à faire sortir des opérations dans l'existant, alors que c'est un bon levier pour rééquilibrer <ul style="list-style-type: none"> o un problème de manque de savoir-faire, de coût et de coopération entre les acteurs ; o pas de subvention d'équilibre pour l'AA et des aides connues au moment du PC > manque de visibilité et de stabilité des aides perçues. - Des difficultés financières pour acheter le foncier et vendre les logements à des prix attractifs sur les communes déficitaires. - Le temps opérationnel, trop long et qui n'est pas celui des habitants 	<ul style="list-style-type: none"> - Des outils ciblés permettent de sortir des opérations en 100% LLS (Emplacements réservés ? oui mais un problème de rétention foncière). - Qu'on puisse réfléchir au-delà des opportunités et sur des emprises foncières plus globales pour des opérations d'aménagement. - Qu'on puisse avoir des temps d'opération plus courts (plus dur si on élargit l'échelle). - Avoir une réflexion (communale ?) de la maîtrise foncière, savoir anticiper les opérations pour être prêt à réagir quand opportunité et savoir ce qu'on veut faire sur chaque tènement. - Une compensation financière pour maintenir des bas loyers sur certains territoires, compenser le prix de marché très élevé. - Investir maintenant sur beaucoup de fonciers avant qu'ils n'augmentent. - Qu'un privé puisse bénéficier d'une décote s'il vend pour du logement social (ça existe en partie : pas d'impôt sur la plus-value si revendu à un bailleur social). 	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la connaissance globale de tous les leviers existants pour faciliter les opérations (réglementaires, juridiques, fiscaux, ...). - Avoir une stratégie de maîtrise des coûts du foncier. - Profiter du PLH pour faire remonter certaines difficultés auprès de l'Etat : <ul style="list-style-type: none"> o Augmenter les pénalités SRU pour les communes qui ne font pas assez. o Croiser les politiques publiques et tenir compte des réalités : risques de baisse de l'objectif LLS ? - Convaincre les élus des différents territoires - Etre en lien avec les besoins des territoires : ne pas figer trop de règles par commune (ici besoin de PLAI, ici besoin de BRS..) et aller chercher des échelles de territoires plus fines.
--	---	--

Politique d'attribution : comment tendre vers un équilibre de l'occupation du parc social ? Tables 3 - 4

C'est quoi le problème ?	Dans l'idéal il faudrait que ?	Concrètement on fait quoi dans le PLH ?
<p><i>De quoi est-il exactement question lorsqu'on parle d'équilibre de peuplement ? S'agit-il uniquement d'une approche économique ? Familiale ? Professionnelle ? La définition est assez touffue car les publics fragiles sont finalement assez divers, quelles sont les « bonnes » proportions à rechercher ? Qu'est-ce qu'un équilibre de peuplement réaliste avec des caractéristiques très contraignantes pour l'offre et la demande ?</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un manque de mixité et une concentration des ménages les plus pauvres dans les mêmes secteurs. - Une mauvaise répartition de l'offre : manque de logements PLAI et de logements sociaux hors QPV et un manque de logements sociaux à bas loyer sur certains secteurs. - Politique de construction à prendre en compte avant la politique d'attribution - Un manque de transports en commun, de services de proximité dans les communes les plus éloignées du cœur de la Métropole. - Un besoin d'une étude des motifs de refus des demandeurs - Des demandeurs qui ne veulent pas toujours s'éloigner de leur commune d'origine. - Un manque de rotation des logements. - Un manque de moyens (logements, accompagnement...) - Trop – ou une trop grande proportion – de situations trop urgentes/difficiles. - Les logements permettant de répondre aux situations les plus complexes sont concentrés en QPV/QVA ou aux abords, c'est-à-dire dans des zones peu attractives pour le ménage demandeur (environnement, réputation, sécurité...). - Les actions de communication (QPV en mouvement...) restent trop confidentielles et ne touchent pas vraiment les ménages demandeurs. 	<ul style="list-style-type: none"> - Davantage d'offre à bas loyer HORS QPV - Faire évoluer la population des ménages demandeurs vers une plus grande diversité de situations, attirer des usagers moins fragiles et atténuer le côté monolithique de la demande active. Cela supposerait : <ul style="list-style-type: none"> o Que les usagers moins fragiles n'éliminent pas a priori la demande de LS comme moyen viable d'accéder aux conditions d'habitat qu'ils recherchent, car perçue comme trop longue, trop complexe, ou réservée aux situations les plus précaires socialement. o Que les collectifs d'habitants aient réellement une vie collective, avec perception et appropriation des enjeux communs et donc une certaine capacité à l'autorégulation des usages individuels. - Un loyer unique. - Une augmentation de l'APL. - Faciliter les parcours de mutations. - Prendre en compte les demandes prioritaires mais aussi toutes les autres demandes (hors contingent Etat). - Rendre le demandeur acteur de sa demande. - Déconstruire les représentations des demandeurs sur les logements, les secteurs, les QPV. - Donner plus de moyens dans l'accompagnement des ménages. - Renforcer et améliorer la location active. - Améliorer la qualification de la demande, égalité de traitement et notamment pour les demandeurs en ligne > Une cotation ou une critérisation de l'offre de logements à mettre en place. - Visites de logements / logements témoins à favoriser avant l'attribution. 	<ul style="list-style-type: none"> - Expérimenter le loyer unique. - Déconstruire les représentations des demandeurs par une présentation de l'offre plus détaillée du logement et de son environnement. - Développer l'aller-vers des demandeurs en ligne. - Rendre le demandeur acteur de sa demande : location active, visites des logements à favoriser, renforcer l'accompagnement... - Rendre la procédure d'attribution moins complexe (au regard du ménage) > Faire converger les enjeux des différents acteurs du processus d'attribution pour favoriser une communication harmonisée à l'égard des ménages demandeurs. - Un outil informatique plus performant dans la location active (pour une gestion, un suivi, un reporting facilités). - Avec des moyens particulièrement contraints, il est indispensable de prioriser les objectifs, il faut sortir de cette logique de « gestion de la pénurie ». - Mettre en place une politique financée de requalification des plafonds de ressources / niveaux loyers des logements sociaux vacants > Construire des logements plus chers ne contribue pas à attirer des ménages moins fragiles. - Mettre à disposition des acteurs une « boîte à outils » de gestion des situations individuelles problématiques pour la vie collective de l'ensemble immobilier (forts

<ul style="list-style-type: none"> - Les actions de communication ne répondent pas à la première préoccupation exprimée par les usagers, à savoir le « sentiment de sécurité ». 	<ul style="list-style-type: none"> - Le développement d'une méthodologie partenariale de pilotage de l'inclusion des locataires « difficiles » au sein du collectif des habitants de la montée ou de l'ensemble immobilier. - La possibilité de recourir plus facilement à des accompagnements individuels pour les situations difficiles, création d'une « boîte à outils » permettant de sanctionner efficacement si besoin, et de reposer le cadre de la vie en commun. - L'existence d'un fond de financement de la vacance nécessaire (pour ne pas être obligé de contrevenir aux logiques d'équilibre de peuplement par obligation économique de percevoir des loyers). 	<p>enjeux de délai et de dépersonnalisation des interlocuteurs) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Accompagnement ○ Sanctions <ul style="list-style-type: none"> - Construire une méthodologie de création/entretien de la vie collective au sein des ensembles immobiliers. - Attention au BRS qui ne doit pas faire diminuer la production de logements locatifs sociaux ;
--	--	--

Peut-on accélérer la rénovation du parc en copropriété ? et en centre ancien ? Tables 5 -6

C'est quoi le problème ?	Dans l'idéal il faudrait que ?	Concrètement on fait quoi dans le PLH ?
<p><i>Qu'entend-t-on par rénovation ? S'agit-il uniquement de la rénovation thermique dont on entend beaucoup parler en ce moment, ou bien parle-t-on de rénovation en générale, travaux de façades, travaux d'autonomie dans les logements, travaux dans les parties communes, garages à vélo ?</i></p> <p><i>Quelle capacité d'accompagnement des copropriétaires pour suivre cette montée en puissance du besoin de rénovation ?</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un processus décisionnel de la copropriété complexe et long : <ul style="list-style-type: none"> o Nécessité d'avoir une majorité en faveur des travaux : donc un travail en amont pour informer et mobiliser les copropriétaires afin d'avoir un vote favorable d'une part, et d'avoir une capacité financière des copropriétaires suffisante d'autre part ; o Parfois nécessaire d'engager des frais pour faire des études amont, avant même de savoir combien vont coûter les travaux qui doivent être réalisés. - Un certain nombre de copropriétés sont désorganisées et non gérées. S'ajoute à cela le manque d'implication des syndicats professionnels. - Une filière en difficulté : entreprises en sous-nombre par rapport à la demande, des coûts de matériaux qui augmentent. - Il manque des opérateurs structurés pour intervenir dans les copropriétés en centre ancien qui présentent des spécificités différentes des autres copropriétés. - Sur certains secteurs, notamment de centre-ancien ou sur du bâti ancien, les préconisations architecturales ne permettent pas d'isolation thermique par l'extérieur. La 	<ul style="list-style-type: none"> - Avoir des financements publics conséquents pour la réalisation des travaux. - Massifier les subventions tant de travaux qu'en ingénierie - Mettre en place une incitation fiscale plus forte - Prêt à 0% pour tous les travaux de rénovation pour les copropriétés et les copropriétaires - Avoir un guichet unique pouvant orienter/renseigner sur toutes les questions liées aux travaux copropriété : autorisation d'urbanisme, bureaux d'études pour la performance énergétique, mobilisation des aides... - Pouvoir lever le verrou de la copropriété et de la prise de décision en AG > avoir des copropriétaires qui se parlent, s'entendent bien et votent toujours favorablement. Qu'ils développent la notion de projet commun. - Avoir des logements publics dans les immeubles pour insuffler une dynamique de gestion. Développer l'idée d'un syndicat public, syndicat solidaire. - Avoir des syndicats professionnels qui acceptent de gérer les petites copropriétés. - Avoir des formations et accompagnements forts des syndicats bénévoles. - Renforcer les capacités des maîtrises d'ouvrage. - Avoir plus d'entreprises qualifiées, disponibles, et avec des prix contrôlés. <ul style="list-style-type: none"> o Avoir un nombre suffisant de professionnels qualifiés pour intervenir sur les petites copropriétés o Encourager le développement de formations spécifiques par les fédérations de BTP par la création de labels par exemple. - Avoir de l'information sur les modalités de gestion d'un immeuble au moment des premières démarches d'achat / connaître les coûts de fonctionnement 	<ul style="list-style-type: none"> - Plutôt qu'un guichet unique, renforcer la communauté d'acteurs de l'habitat (ADIL, UNPI, CLCV, ALEC etc) afin que les propriétaires puissent trouver plus facilement les informations et puissent être orientés. - Mobiliser l'ensemble des acteurs professionnels dans la formation et la présentation des travaux à l'image de ce qui est fait quand un promoteur présente son projet aux habitants - Être plus lisible et muscler l'ingénierie sociale pour répondre à l'ensemble des besoins des ménages. - Améliorer la visibilité, lisibilité, le chaînage de ce qui existe pour simplifier l'accès et le cheminement pour aller à la rénovation. - Améliorer l'articulation des dispositifs existants. - Rendre les dispositifs adaptables dans le cadre d'opérations classiques pour répondre aux problématiques spécifiques de chaque copropriété. - Développer les actions de repérage et d'état des lieux toujours dans un esprit d'aller vers : <ul style="list-style-type: none"> o Développer l'aller-vers lorsque les partenaires de l'habitat identifient des immeubles avec un besoin de travaux. o Développer les dynamiques habitantes dans les copropriétés via des formations dédiées, le partage d'outils et permettre

<p>seule solution est d'isoler par l'intérieur, et donc de toucher aux parties individuelles.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des difficultés de rénovation en centre ancien pour les petites copropriétés qui présentent une certaine qualité architecturale. Les petites copropriétés anciennes ne rentrent pas dans les critères d'éligibilité aux subventions surtout quand ces dernières sont basées sur des objectifs de gain. - Dans ces copropriétés, les solutions sont moins génériques que dans des copropriétés plus grandes. Le coût de rénovation rapporté au logement y est beaucoup plus élevé. De plus, face aux solutions plus complexes à mettre en œuvre, il est plus difficile de trouver des artisans qualifiés - Il peut y avoir un effet d'augmentation des prix des devis en lien avec l'attribution de nouvelles aides ou à l'augmentation des aides. Les entreprises augmentent le coût en fonction de l'aide attribuée. - De la même manière, l'ensemble des acteurs d'une rénovation a du mal à s'investir dans ces petites copropriétés. Leurs méthodes et interventions ne sont pas adaptées à la taille de la copropriété. Tant en volume qu'en technique, les freins sont multiples et les retours sur investissement faibles. - Certaines copropriétés présentent un bâti non prévu pour un fonctionnement en copropriété, par exemple les divisions de grandes maisons. - La vacance commerciale des rez-de-chaussée peut entraîner une déqualification et un manque d'implication dans l'entretien d'une copropriété en centre ancien. 	<ul style="list-style-type: none"> - S'assurer de la mise en place et s'appuyer sur le diagnostic technique global obligatoire pour les copropriétés. - Réaliser des opérations exemplaires/témoins. - Améliorer la présentation des perspectives d'impact, avoir un engagement ferme sur le gain et l'étiquette énergétique à terme, que cela soit clair pour le propriétaire et l'occupant. - Rénovation sur tous les postes à mieux prendre en compte, pas seulement de la rénovation thermique, à inscrire dans un cadre d'amélioration de la qualité de vie - Ouvrir la possibilité de rachat en lot pour un traitement architectural et thermique avec rénovation à l'intérieur des logements pour préserver l'aspect extérieur. 	<p>aussi aux copropriétaires moteurs de venir vers ces formations.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'implication des syndics professionnels. - Développer le bail réel solidaire afin que les propriétaires payent moins cher le logement et disposent de plus de fonds pour les travaux de rénovation. - Développer deux types d'accompagnement, un pour les copropriétés dégradées et désorganisées (accompagnement renforcé), et un autre pour les copropriétés qui auraient seulement besoin d'un soutien financier. - Définir quelques opérations exemplaires à surfinancer pour l'exemple. Cela pourrait également permettre de tester des techniques d'interventions particulières, par exemple, comment intervenir sur un bâti patrimoine XXème siècle. - Mobiliser des financements spécifiques dans le cadre de ces chantiers écoles. - Maintenir et renforcer les capacités de financement et de maîtrise d'ouvrage avec un enjeu de garantir la solvabilité des ménages sur le long terme. - Développer les capacités de portage et de restructuration par les opérateurs.
---	---	--

Comment améliorer l'attractivité et l'image des Quartiers Politique de la Ville ? Tables 7-8

<i>C'est quoi le problème ?</i>	<i>Dans l'idéal il faudrait que ?</i>	<i>Concrètement on fait quoi dans le PLH ?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - La concentration de personnes à bas revenus et une occupation sociale qui fait peur aux personnes extérieures, alimente les fantasmes et les craintes. Elle occasionne plusieurs phénomènes, dont celui d'évitement scolaire observé dans les Quartiers Politique de la Ville. - Une peur de la discrimination à l'adresse. - Une peur de voir le quartier se dégrader, que ce soit les immeubles, les lieux de vie ou les espaces publics. - Une image projetée par les personnes extérieures qui contribuent à dévaloriser le quartier : les professionnels de l'immobilier par exemple stigmatisent les QPV en les déconseillant à leurs clients, les médias véhiculent une image d'insécurité et de pauvreté, etc. - De manière plus générale, la dénomination de « Quartier Politique de la Ville » a un effet pervers en apposant une étiquette sur un territoire. Elle crée une réalité et le sort de la normalité ou de l'anonymat. - Des comportements d'incivilité et de violence « à la marge » qui sont le fait d'une très forte minorité mais qui ont un impact fort sur la vie du quartier et son image. - Les problématiques de sécurité et, surtout, le sentiment d'insécurité, réel ou projeté. - Un phénomène d'évitement scolaire. - La problématique du deal qui est à la fois une nuisance forte pour les résidents et un frein puissant à l'attractivité : les dealers créent de l'insécurité, de la violence, dégradent l'image (par leur présence permanente), favorisent la présence des forces de l'ordre de manière récurrente et génèrent de la tension sociale. Mais à noter que le deal est présent partout, et pas seulement dans les QPV. - La répression du deal est facteur d'insécurité en retour (interventions violentes et fréquentes) et s'accompagne d'intrusions dans l'intimité des résidents. 	<ul style="list-style-type: none"> - La suppression du deal. - La garantie d'un emploi décent pour tous et la fin de la pauvreté. - La fin des discriminations. - Davantage de moyens financiers et de moyens d'accompagnement (éducateurs, animateurs, médiateurs). - Pouvoir recruter de nouveau des gardiens d'immeuble. - Un habitat très qualitatif, extérieurs et intérieurs, sans augmentation des loyers et charges. - Valoriser l'offre scolaire et culturelle. - Promouvoir les « récits de quartier » et revaloriser l'image du quartier, tout en veillant à ne pas stigmatiser le quartier comme un territoire qui a besoin de preuve de réussite pour être raconté. - Des campagnes de communication à l'attention des personnes extérieures au quartier. Organiser des événements grand public dans les quartiers. - Une mixité sociale avec une diversification des produits-logement en locatif et accession. - Diversifier le niveau des loyers (social, libre) / le coût du logement. - Permettre aux locataires en place d'avoir le choix de changer de logement. - Des habitants qui restent sur le quartier et qui ne vivent pas le départ comme une ascension sociale, afin d'impulser le changement « par l'intérieur ». - Développer les opportunités étude / travail pour les habitants. - Une inter-connaissance globale des problématiques et des objectifs communs partagés par tous. - Que l'habitat devienne un espace de vie / vivre ensemble (ça vaut pour QPV mais aussi pour toute la ville). 	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les petites réhabilitations / petits travaux de rénovation. - Intégrer la nature dans les quartiers et travailler le rapport à la nature. - Maintenir les résidents en permettant de : <ul style="list-style-type: none"> o réaliser des travaux « à la carte » ; o réaliser des travaux d'adaptation au logement pour les personnes âgées. - Prioriser les financements des réhabilitations dans les QPV. - Développer l'expérimentation de co-locations étudiantes avec des loyers bas dans les quartiers. - Expérimenter des projets intégrés : intergénérationnel / articulation avec desserte en TC, offre scolaire. - Renforcer les objectifs d'attribution du premier quartile hors QPV. - Réaliser des relogements par grappe pour éviter les déracinements. - Former les professionnels sur l'image véhiculée au quotidien : agents immobiliers, acteurs du logement social, etc. - Travailler la communication et le rapport au « normal ». - Passer par le récit pour promouvoir une autre image du quartier que celle diffusée par les médias, centrée sur l'insécurité, le deal, etc. - Travailler l'interculturalité sur la façon de vivre l'espace public et dans son logement.

<ul style="list-style-type: none"> - Un manque d'ouverture et de flux, accompagné d'un sentiment d'entre soi. - Un sentiment d'assignation de certains habitants et un départ du quartier vécu comme une ascension sociale : les personnes qui en ont les moyens, et donc qui souvent participent davantage à la mixité économique, quittent le quartier dès qu'ils le peuvent. L'ascension sociale et professionnelle est synonyme de départ et les QPV peinent à retenir les profils les plus aisés. > <i>ce constat ne doit pas masquer la présence concomitante d'habitants « historiques » et défenseurs du quartier qui y sont attachés et ne souhaitent pas le quitter.</i> - Une occupation transitoire pour certains ménages ; ce qui les rend peu enclin à s'impliquer dans la vie du quartier. - Une mauvaise qualité de l'habitat. - Une insuffisance de services publics. - Des équipements annexes (déchets, vélo, etc.) parfois sous-dimensionnés au vu de la densité de l'habitat ; ce qui peut engendrer des problématiques de propreté qui ne sont pas des incivilités mais un manque d'équipements. - Un manque de dynamisme et de vie commerciale. - Un manque de visibilité du dynamisme associatif, pourtant réel dans ces quartiers, et d'un apport important pour améliorer le bien-être. - Une coordination des efforts insuffisance entre tous les acteurs (ville, métropole, bailleurs, associations, ...) - Des refus d'attribution et vacance de logements 		<ul style="list-style-type: none"> - Insister sur les équipements socio-culturels et l'éducation. - Développer des temps forts / activités au sein des QPV
--	--	--