

## EVALUATION DE LA DEMARCHE QUALITE

Après le Premier Programme de Renouvellement Urbain (PNRU), les acteurs ont souhaité conforter un **groupe qualité urbaine et architecturale** pour suivre les projets de renouvellement urbain des quartiers de la Petite Hollande à Montbéliard et de Graviers-Evoironnes à Sochaux. A fin juin 2024, ce sont 35 opérations qui ont été suivies en groupe qualité dont 11 concernant le quartier des Graviers-Evoironnes et 24 pour le quartier de la Petite Hollande.

En 2024, l'ADU a évalué la démarche en vue de fournir des enseignements, d'identifier les points forts et les axes nécessitant des améliorations. Elle a conduit des entretiens semi-directifs avec l'ensemble des partenaires du programme.

La démarche qualité se définit comme une démarche de progrès au service de la qualité architecturale, d'aménagement et d'usage. Elle implique une forte mobilisation de l'ensemble des partenaires du programme et une vision partagée des rôles de chacun.

L'évaluation de la démarche qualité a fait émerger 5 leviers de réussite à retenir. En tant que démarche complexe dans laquelle s'inscrit une multitude d'acteurs, il est important de **clarifier la nature et les attendus de la démarche** ainsi que le rôle de chacun et ses limites d'intervention. La démarche qualité n'est pas une instance d'instruction et de remise en cause des projets : elle est là pour **accompagner et conseiller** afin que pour que les projets tendent vers plus de qualité.

Pour s'assurer une compréhension partagée des enjeux de chaque opération, il est essentiel de **rappeler**



**régulièrement le contexte et le diagnostic initial** du site au démarrage des réunions du groupe qualité et de s'accorder sur le niveau de qualité attendu.

Il s'agit également d'**intervenir au bon moment**. Le fait d'intégrer les Architecte et Paysagiste Conseils de l'Etat le plus en amont possible du dépôt de permis de construire leur permet d'avoir une meilleure vision d'ensemble du programme et d'avoir une marge de manœuvre dans les conseils apportés sur les opérations.

Il est important également de positionner collectivement le curseur entre le **niveau qualité attendu** et la nécessaire **agilité et adaptation**, notamment aux contraintes d'un marché qui évolue. De plus, afin d'assurer une meilleure pérennité des projets dans le temps, il peut être pertinent de conserver une partie de l'enveloppe financière pour mettre en place des actions correctives éventuelles suite aux retours d'usages observés ou remontés.

Enfin, favoriser l'écoute entre les partenaires et maintenir un échange actif aux différentes phases du projet permet d'instaurer une relation de confiance sur le long terme et d'aplanir les éventuels désaccords par le dialogue et la pédagogie. La rencontre et le partage d'informations entre les acteurs locaux qui ont une bonne connaissance des problématiques locales et les conseillers qui apportent un regard extérieur permet de tirer parti des apports de chacun dans un intérêt commun pour les quartiers et leurs habitants.

Plus d'information dans la [publication](#) sur le site internet de l'ADU

En couverture,  
Ilot du Nouvel Hexagone  
Septembre 2024

Président de l'ADU : **Philippe Gautier**  
Directeur de publication : **Philippe Bozon**  
Réalisation : **Cathy Kuhn, Sandrine Watel**  
Crédits photo : **ADU, sauf mention contraire**  
Visuels : **ADU, sauf mention contraire**  
CODE ISSN : 1766-60-58

Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard  
8, avenue des Alliés - BP98407  
25208 Montbéliard Cedex  
[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)



# FOCUS

DE L'AGENCE DE DEVELOPPEMENT ET D'URBANISME DU PAYS DE MONTBELIARD

## NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### Une démarche qualité qui porte ses fruits

Le 24 janvier 2024, la Petite Hollande a été retenue pour le dispositif « Quartier Résilient » parmi les 50 quartiers à l'échelle nationale. Elle bénéficiera de 2,1 millions d'euros de subventions complémentaires de l'ANRU qui seront déployées à 60% sur des opérations existantes pour challenger les aspects environnementaux et à 40% sur de nouvelles opérations. Par ailleurs, des économies de l'ordre de 2 millions d'euros sur l'ensemble du NPNRU sont constatées.

Ces deux points constituent le fondement de l'avenant n°3 à la convention. Les acteurs visent un objectif de contractualisation avant la fin de l'année 2024. Cette nouvelle étape marquera l'enclenchement de la mise en œuvre de la fin du programme opérationnel. Si le taux d'engagement de 78% dépasse la moyenne nationale, il n'en demeure pas moins que les objectifs de diversification avec l'accession à la propriété concentrent toutes les attentions pour se concrétiser. En complément de l'augmentation des subventions, la démarche qualité mise en place et le marketing territorial sont des facteurs déterminants.

En 2024, l'agence a conduit une évaluation de cette démarche qualité avec l'ensemble des partenaires pour identifier les leviers de réussite et les axes nécessitant des améliorations. Cette démarche singulière à l'échelle nationale pourrait ainsi être essaimée sur d'autres programmes de PMA et sur d'autres territoires.

35

C'est le nombre d'opérations suivies en groupe qualité depuis le début du NPNRU



## AVANCEMENT OPERATIONNEL PETITE HOLLANDE

La dernière année a été marquée par la **démolition d'un lieu emblématique** du quartier de la Petite Hollande : le centre commercial des Hexagones. Le premier coup de pelle a été donné le 13 décembre 2023 et fin mai 2024 la déconstruction s'achevait ! Un chantier exemplaire avec près de 6300 tonnes de déchets inertes réemployés sur site et 153 tonnes de déchets évacués et recyclés.

Parallèlement, au 2<sup>e</sup> trimestre 2024, la phase 2 des travaux d'aménagements s'est finalisée avec des plantations, de nouveaux cheminements et du mobilier urbain.



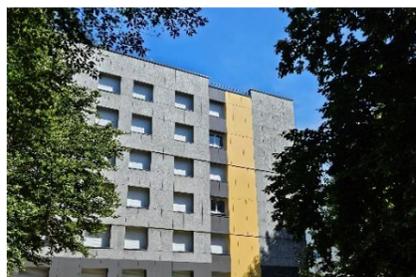
Territoire 25 – ZAC du Nouvel Hexagone

Une partie des espaces libérés par la démolition des Hexagones accueillera la phase 3 de l'opération avec la construction de 27 logements par le bailleur Néolia (17 LLS et 10 maisons en accession). Les aménagements urbains devraient se finaliser pour l'automne 2025, ce qui devrait permettre de faciliter la commercialisation.

Deux autres projets sont actuellement mis en œuvre :

- les **espaces publics** de liaison entre le Jules Verne et le Nouvel Hexagones avec des objectifs environnementaux ;
- le **street work out** espace de sport libre intergénérationnel à proximité du Foyer Domont.

Des **opérations de démolition** se sont poursuivies, ce qui a permis de dédensifier le secteur de la rue Debussy dans lequel Néolia a réhabilité un immeuble en résidence étudiante. Réceptionnée en juin 2024, elle est occupée à 100% et comprend 37 logements en studios et T1. Les étudiants bénéficient d'un niveau de service très attractif : logements meublés, espaces partagés, locaux cycles... et de loyers très attractifs (218€/mois CC pour les studios et 315€/mois pour un T1). Cette opération contribue à diversifier les populations.



Néolia – Le 16 résidence étudiante

Les réhabilitations continuent à changer l'image du quartier. Par exemple, la restructuration des logements rue Ravel accompagne avantageusement le méandre vert. Elle donne une nouvelle qualité à la jonction entre le cœur de quartier et la centralité des Hexagones.

## LE RETOUR DES FAMILLES SUR LES ESPACES REAMENAGES

Les aires de jeux sur la ZAC accueillent des familles et des jeunes enfants. Cet espace a retrouvé une attractivité après la période de travaux.

Mais une fragilité réapparaît avec la présence très ponctuelle de points de trafic visibles.



▲ Démolition de l'ancien centre commercial des Hexagones en présence de Sylvie Siffermann, Sous-Préfète de Montbéliard, Marie Noëlle Biguinet Maire de Montbéliard et Charles Demouge, Président de PMA. Décembre 2023

▲ La tranche 3 de la ZAC viendra compléter les aménagements et les équipements. © Territoire 25 - Printemps 2024

▼ La nouvelle voie verte traverse le quartier renouvelé des Graviers Evoirannes de part en part et le connecte au territoire dans un cadre revalorisé. Août 2024



## AVANCEMENT OPERATIONNEL GRAVIERS EVOIRONNES

Dans le quartier, la dernière phase des travaux d'aménagement a été engagée par la ville. Les travaux concernant les espaces verts et mobiliers urbains sont finalisés exceptées les plantations qui auront lieu à l'automne. Les aires de jeux ont été mises en œuvre progressivement. La finalisation aura lieu au courant de l'automne.



Réception du lion sur l'aire de jeux aux Evoirannes. © ville de Sochaux

Pour ce qui concerne le foncier, deux géomètres ont été missionnés par la ville pour permettre la régularisation foncière entre la ville et IDÉHA.

Aujourd'hui, la qualité de la transformation et l'existence d'un travail approfondi et continu de participation des habitants pendant la conception et la réalisation contribuent à changer profondément l'image du quartier.



Immeuble réhabilité aux Graviers-Evoirannes. © Tim Platt pour PMA

La majeure partie du patrimoine bâti est renouvelé. Les 4 derniers immeubles de la rue des Graviers ont été visés en groupe qualité et seront réhabilités dans les prochains mois.

## UNE BONNE APPROPRIATION DES ESPACES

Lors de la concertation en septembre 2024, les habitants ont exprimé des retours positifs sur la qualité des aires de jeux, la meilleure isolation des bâtiments rénovés, la présence de pistes cyclables et la facilité pour se déplacer à pied. Des observations de terrains montrent que les aires de jeux ont été immédiatement appropriées par les enfants. On remarque aussi l'utilisation des espaces de haltes non seulement par les jeunes, mais aussi par les personnes âgées plus présentes, témoignant du caractère intergénérationnel des espaces publics.

Quelques points de vigilance ont été soulevés par les habitants. Ils sont liés ponctuellement à des vitesses excessives ou à l'utilisation d'un matériau stabilisé qui pénalise les usages dans le secteur des Graviers. La ville étudie les possibilités d'ajustement.

## UN BESOIN DE SOUTIEN ACCRU POUR LES PROGRAMMES DE DIVERSIFICATION

Dans les deux quartiers, il subsiste une difficulté à faire sortir les opérations en accession. Par exemple, pour les 11 maisons en bande d'IDÉHA à Sochaux, l'équilibre financier reste tendu au regard du marché local, malgré une ouverture de plis plus favorable que les estimations. Aussi, deux demandes de fongibilité sont sollicitées dans le cadre de l'avenant n°3 sur deux opérations d'accession sur le quartier de Sochaux.

Les bailleurs pourront aussi mobiliser les plaquettes de promotion et ainsi que des premières capsules vidéo réalisées. Enfin, PMA a proposé de présenter les aides disponibles aux acquéreurs potentiels pour appuyer les bailleurs dans la commercialisation.