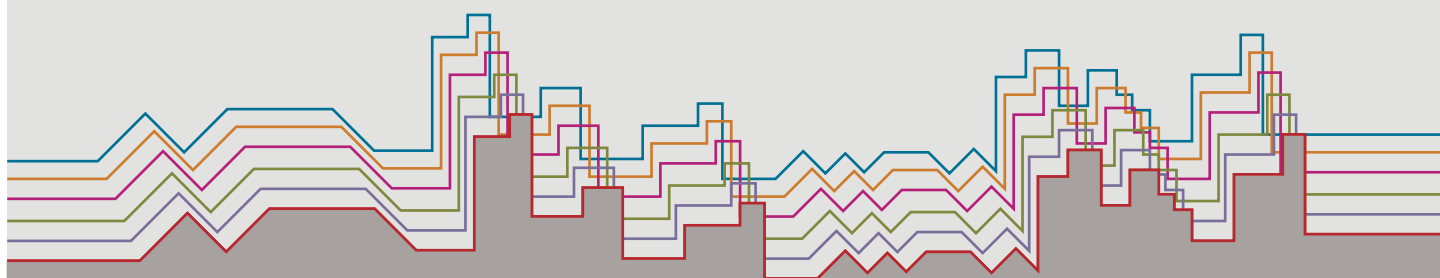


# Dix ans de Programme national de rénovation urbaine : Bilan et perspectives

Volume 2 : Annexes



Rapport de la mission d'évaluation confiée  
au Conseil d'Orientation de l'Onzus

Sous la présidence de  
Mme Bernadette Malgorn

Remis au ministre délégué à la Ville,  
M. François Lamy

Le 4 mars 2013

ONZUS

# Table des matières

<b>ANNEXE A. BIBLIOGRAPHIE THEMATIQUE .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Effets du PNRU sur les résidents .....</b>	<b>3</b>
1.a. Impacts .....	3
1.b. Processus.....	3
<b>2. Effets du PNRU sur les quartiers .....</b>	<b>4</b>
2.a. Impacts .....	4
2.b. Processus.....	5
<b>3. Effets du PNRU sur les agglomérations .....</b>	<b>5</b>
3.a. Impacts .....	5
3.b. Processus.....	5
<b>4. Effets a-territoriaux du PNRU.....</b>	<b>6</b>
4.a. Impacts .....	6
4.b. Processus.....	6
<b>5. Documents transversaux.....</b>	<b>6</b>
<b>ANNEXE B. LETTRE DE MISSION .....</b>	<b>8</b>
<b>1. Lettre de mission du ministre .....</b>	<b>8</b>
<b>2. Feuille de route pour la mission d'évaluation du PNRU confiée au Conseil d'Orientation de l'Onzus, du 15 octobre 2012 .....</b>	<b>10</b>
<b>ANNEXE C. MEMBRES DU GROUPE DE SUIVI, AUDITIONS ET CONTRIBUTIONS .....</b>	<b>24</b>
<b>1. Liste des membres du groupe de suivi.....</b>	<b>24</b>
<b>2. Liste des personnes auditionnées ou sollicitées .....</b>	<b>25</b>
<b>3. Liste des contributions des parties prenantes.....</b>	<b>25</b>
<b>ANNEXE D. ENQUETES .....</b>	<b>26</b>
<b>1. Enquête auprès des Délégués territoriaux et délégués territoriaux adjoints de l'Anru.....</b>	<b>26</b>
1.a. Méthodologie.....	26
1.b. Echantillon.....	28
1.c. Questionnaire .....	29
<b>2. Enquête auprès des PDEC, SPV, et DP .....</b>	<b>39</b>
2.a. Présentation de la population enquêtée et des modalités d'enquête .....	39
2.b. Liste des quartiers enquêtés : .....	43
2.c. Résultats des enquêtes .....	44
<b>ANNEXE E. SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS DES DIFFÉRENTS RAPPORTS PRÉPARÉS DANS LA PERSPECTIVE D'UN ACTE II DU PNRU .....</b>	<b>55</b>
<b>1. Améliorer les conditions de vie des résidents.....</b>	<b>55</b>
1.a. Améliorer les parcours résidentiels des ménages .....	55
1.b. Favoriser l'accès à l'emploi par le biais des clauses d'insertion .....	57
1.c. Améliorer la gestion urbaine de proximité.....	57

1.d. - Associer les habitants à l'élaboration du projet .....	58
1.e. Prendre en compte les aspects sociaux et cognitifs des déplacements .....	59
<b>2. Améliorer l'attractivité du quartier .....</b>	<b>59</b>
2.a. Diversifier l'offre de logements du quartier.....	59
2.b. Équilibrer les politiques de peuplement .....	60
2.c. Améliorer la qualité de l'habitat .....	61
2.d. Améliorer l'environnement urbain et des espaces publics.....	62
2.e. Améliorer la qualité des équipements publics, notamment des équipements scolaires.....	63
2.f. Renforcer la mixité fonctionnelle du quartier.....	64
<b>3. Améliorer l'intégration du quartier au sein de la ville et de l'agglomération .....</b>	<b>64</b>
3.a. Reconstituer l'offre en logements locatifs sociaux hors site .....	64
3.b. Tenir compte du contexte du marché de l'habitat pour définir la reconstitution et la typologie des logements .....	65
3.c. Améliorer l'intégration urbaine des quartiers.....	65
3.d. Mettre fin à l'enclavement physique.....	66
3.e. Inscrire la rénovation urbaine dans un projet de territoire .....	66
<b>4. La gouvernance du PNRU et la préparation du PNRU 2 .....</b>	<b>66</b>
4.a. Cibles du PNRU 2 et estimation du coût.....	67
4.b. Chiffrage du coût du PNRU 2.....	67
4.c. Modèle économique et financement du PNRU 2 .....	68
4.d. - Attribuer et moduler l'aide de l'agence au regard de la situation financière des collectivités locales et des bailleurs HLM .....	69
4.e. Améliorer la gouvernance du PNRU.....	70
4.f. Améliorer le process du PNRU par l'ANRU .....	71
4.g. Améliorer l'intégration du PNRU avec la politique de la ville et les politiques de droit commun	71
<b>ANNEXE F. DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES.....</b>	<b>73</b>
<b>1. Plan du Règlement général de l'Anru.....</b>	<b>73</b>
<b>2. Les familles d'opérations de la rénovation urbaine .....</b>	<b>75</b>
<b>3. Plans de financement moyen des logements PLAI, PLUS et PLS .....</b>	<b>77</b>
<b>4. Sites sélectionnés dans le cadre de l'expérimentation du SG-CIV sur l'accompagnement social des ménages relogés.....</b>	<b>78</b>
<b>ANNEXE G. APPROCHE TYPOLOGIQUE DES QUARTIERS EN RENOVATION URBAINE, DE LEUR ENVIRONNEMENT, ET DES OPERATIONS PROGRAMMEES SUR CEUX-CI .....</b>	<b>79</b>
<b>1. Typologie des quartiers en rénovation urbaine .....</b>	<b>79</b>
<b>2. Typologie du contexte démographique et économique des quartiers en rénovation urbaine</b>	<b>79</b>
<b>3. Typologie des opérations de rénovation urbaine programmées sur les quartiers</b> Erreur ! Signet non défini.	
<b>4. Analyse approfondie de l'articulation entre les quartiers et les conventions</b> Erreur ! Signet non défini.	
<b>ANNEXE H. PARANGONNAGE INTERNATIONAL.....</b>	<b>81</b>
<b>1. L'Allemagne : de la rénovation urbaine traditionnelle au développement urbain intégratif ...</b>	<b>81</b>
<b>2. La rénovation urbaine aux Pays-Bas .....</b>	<b>82</b>

# Annexe A. Bibliographie thématique

## 1. Effets du PNRU sur les résidents

### 1.a. Impacts

*L'expérience des ménages relogés dans les opérations de rénovation urbaine*, Union Sociale pour l'Habitat, **Cadis (Université Bordeaux II)**, 2007

*Observation des mobilités résidentielles des ménages liées aux opérations de rénovation urbaine en Ile-de-France: 2ème Partie – les sites-test : cadrage statistique et entretiens*, Direction régionale de l'équipement d'Ile-de-France, **CF Géo, Institut d'urbanisme de Paris**, 2007

*Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages dans trois opérations de rénovation urbaine en Ile-de-France*, Puca, **Christine Lelévrier**, 2007

*Evaluation de la mobilité dans les projets de renouvellement urbain financés par l'Anru*, Comité d'évaluation et de suivi de l'Anru, **6-T Bureau de recherche**, 2007

*Etude sur le développement économique et l'insertion*, Comité d'évaluation et de suivi de l'Anru, **Kent Hudson**, 2008

*Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages relogés lors d'opérations de renouvellement urbain, synthèse des travaux menés entre 2004 et 2007*, Puca, Délégation Interministérielle à la ville, Direction régionale de l'équipement d'Ile-de-France, **Christine Lelévrier**, 2008

*La mobilité et la qualité urbaine dans le cadre des projets de rénovation urbaine*, Comité d'évaluation et de suivi de l'Anru, **Egis Mobilité, Mutations, Agence Franck Boutté Consultants**, 2009

*Analyse de l'impact de l'insertion par l'activité économique dans les quartiers prioritaires : rapport final*, Secrétariat général du Comité interministériel des villes, **Pluricité**, mai 2010

*Offrir une meilleure qualité de vie aux habitants des quartiers populaires : l'Acsé et l'Anru signent un accord-cadre pour une coopération renforcée*, communiqué de presse, **Agence nationale pour la rénovation urbaine, Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances**, octobre 2010

*Quinze succès du Programme national de rénovation urbaine (Education, emploi, insertion, sécurité)*, **Agence nationale pour la rénovation urbaine**, décembre 2010

*Diversification de l'habitat et mixité sociale, phase 2, Trajectoires et rapports au quartier des habitants des programmes privés*, Puca, **Christine Lelévrier (sous la direction de), Lab'Urba, CF Géo**, 2011

*Dynamiques sociales dans les projets de rénovation urbaine, vol. 1*, **ACT Consultants**, avril 2011

*La satisfaction à l'égard des programmes de rénovation urbaine*, sondage CSA-Anru, **Agence nationale pour la rénovation urbaine**, juin 2011

*Banlieues de la République : résumé intégral*, Institut Montaigne, **Gilles Kepel, Leyla Arslan, Sarah Zouheir**, octobre 2011

### 1.b. Processus

*Le programme national insertion/rénovation : un partenariat pour l'emploi dans les quartiers*, **Agence nationale pour la rénovation urbaine, Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances**, septembre 2009

*La gestion urbaine de proximité dans les projets de rénovation urbaine*, Comité d'évaluation et de suivi de l'Anru, **Fors consultants**, 2009

*La gestion urbaine de proximité : une ambition et une pratique au service des habitants des quartiers*, les rencontres de la Ville, **Secrétariat général du comité interministériel des villes**, décembre 2009

*La politique de rénovation urbaine et son accompagnement social*, support de formation, **Pierre Grimaud, Jean-Pierre Rousselle, Anaïs Bréaud**, Cour des Comptes – Cinquième Chambre, mai 2011

## 2. Effets du PNRU sur les quartiers

### 2.a. Impacts

*Diversification de l'Habitat et mixité sociale dans les quartiers en rénovation urbaine*, Comité d'évaluation et de suivi de l'Anru, **ACT consultants, CF Géo, Institut d'urbanisme de Paris**, 2009

*Diversification de l'habitat et diversification fonctionnelle dans les opérations de rénovation urbaine en Ile-de-France*, Direction régionale de l'équipement d'Ile-de-France, **CF Géo, Institut d'urbanisme de Paris**, 2009

*La mobilité et la qualité urbaine dans le cadre des projets de rénovation urbaine*, Conseil d'évaluation et de suivi de l'Anru, **Egis Mobilité, Mutations, Agence Franck Boutté Consultants**, 2009

*La mixité fonctionnelle dans les quartiers en rénovation urbaine. Fiches sur la mixité fonctionnelle sur 10 sites*, Comité d'évaluation et de suivi de l'Anru, **B. Guigou**, 2009

*Diversification de l'habitat et diversification fonctionnelle dans les opérations de rénovation urbaine en Île-de-France*, **Direction régionale de l'équipement Ile-de-France, Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France**, juin 2009

*Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, dossier de presse*, annonce par Benoist Apparu des résultats de l'appel à projets, **Secrétariat d'Etat au logement et à l'urbanisme**, décembre 2009

*Dynamiques sociales dans les quartiers en rénovation urbaine*, Comité d'évaluation et de suivi de l'Anru, **ACT consultants, CF Géo**, 2010

*Rénovation, trajectoire et territoires : quels effets des mobilités sur les recompositions résidentielles et sociales locales ?*, Puca, **Christine Lelévrier (sous la direction de), Lab'Urba**, 2010

*La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ?*, *Espaces et sociétés*, 2010/1 n°140-141, pp.59-74, **Christine Lelévrier**, 2010

*Appel à contributions : « S'engager ensemble pour la qualité urbaine, architecturale et paysagère »*, **Agence nationale pour la rénovation urbaine**, décembre 2010

*Quinze succès du Programme national de rénovation urbaine (Education, emploi, insertion, sécurité)*, **Agence nationale pour la rénovation urbaine**, décembre 2010

*Le développement économique dans les projets de rénovation urbaine*, **Comité d'évaluation et de suivi de l'Anru**, 2011

*Evaluation de la qualité urbaine de dix projets de rénovation urbaine, synthèse*, Comité d'évaluation et de suivi de l'Anru, Secrétariat général du Comité interministériel des villes, Onzus, Puca, **CSTB**, 2011

*Le foncier dans les secteurs Anru*, Observatoire régional du foncier d'Ile-de-France, **B. Guigou, N. Smadja**, 2011

*Le développement économique dans les projets de rénovation urbaine*, rapport de mission nationale Anru-CDC, **Agence nationale pour la rénovation urbaine, Caisse des dépôts**, juin 2011

## **2.b. Processus**

*Enquête préparatoire et réalisation d'un modèle d'organisation des habitants en une force de proposition lors des opérations de rénovation urbaine*, Conseil d'évaluation et de suivi de l'Anru, **Jacques Donzelot, Renaud Epstein**, 2006

*Logement social : la difficile construction de la mixité*, La Gazette des communes, n°34, septembre 2009

*La rénovation urbaine entre enjeux urbains et engagements citoyens*, Puca, **A. Deboulet (sous la direction de)**, 2010

*La démolition d'un grand ensemble en copropriété, une réponse urbaine à un problème de gestion, Les Bosquets à Montfermeil (93)*, thèse Institut d'urbanisme de Paris, **S. Le Garrec**, 2010

*Rapport d'information sur l'enquête de la Cour des comptes sur l'articulation entre les dispositifs de la politique de la ville et de l'éducation nationale dans les quartiers*, **Philippe Dallier, Gérard Longuet**, novembre 2010

*Synthèse de l'enquête Flash sur l'évolution des quartiers depuis la crise de 2008, l'évolution des financements et les démarches de réflexion sur l'évolution des projets de territoire*, **Inter-Réseaux des professionnels du développement social urbain (IR-DSU)**, novembre 2010

*Mixité sociale et diversité de l'habitat : l'investissement d'acteurs privés dans les opérations de rénovation urbaine*, thèse Institut d'urbanisme de Paris, **E. Saint-Macary**, 2011

## **3. Effets du PNRU sur les agglomérations**

### **3.a. Impacts**

*Etude prospective sur l'impact des démolitions de logements sociaux en IDF et conséquences en termes de besoins*, Direction régionale de l'équipement d'Ile-de-France, **Acadie**, 2005

*L'intégration des quartiers sensibles et la politique régionale du logement*, Conseil économique, social et environnemental régional d'Ile-de-France, **Nicole Smadja**, janvier 2010

*Les dix ans de la loi SRU : compte-rendu des débats de l'Assemblée nationale du 1<sup>er</sup> février 2011*, **Assemblée Nationale**, février 2011

### **3.b. Processus**

*Evaluation de la mise en œuvre du droit au logement opposable*, Conseil économique, social et environnemental, **Henri Feltz, Frédéric Pascal**, septembre 2010

*Synthèse de l'enquête Flash sur l'évolution des quartiers depuis la crise de 2008, l'évolution des financements et les démarches de réflexion sur l'évolution des projets de territoire*, **Inter-Réseaux des professionnels du développement social urbain (IR-DSU)**, novembre 2010

*Avis sur la gestion des contingents de réservation de logement et les politiques d'attribution à promouvoir*, **Conseil national des Villes (CNV)**, septembre 2011

*Rapport d'information du Sénat sur l'application de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007, instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale*, **Claude Dilain, Gérard Roche**, juin 2012

## 4. Effets a-territoriaux du PNRU

### 4.a. Impacts

*L'école dans le cadre des projets de rénovation urbaine*, Comité d'évaluation et de suivi de l'Anru, **Tetra**, 2009

*Anru et plan de relance : quels leviers pour les collectivités ?*, **La Gazette des communes**, mars 2009

*Volet rénovation urbaine du plan de relance de l'économie : avancement et premiers résultats*, dossier de presse, **Agence nationale pour la rénovation urbaine**, août 2009

*Une dynamique d'accession à la propriété : la TVA Anru*, Note rapide n°581, **Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France**, décembre 2011

### 4.b. Processus

*Les opérations de rénovation urbaine, systèmes d'action et logiques d'acteurs*, Puca, **Renaud Epstein**, 2007

*Expertise sur les conditions de mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine : capacités des maîtrises d'ouvrages et ingénieries locales, rôle des DDE*, **Agence nationale pour la rénovation urbaine, Conseil général des Ponts et Chaussées**, 2007

*Gouverner à distance, La rénovation urbaine, démolition-reconstructions de l'appareil d'Etat*, thèse ENS Cachan, **Renaud Epstein**, 2008

*Etude sur les contrats de partenariat public privé*, Comité d'évaluation et de suivi de l'Anru, **Gibson, Dunn & Crutcher LLP**, 2008

*Articuler l'urbain et le social. Enquête sur onze sites « historiques » en rénovation urbaine*, Comité d'évaluation et de suivi de l'Anru, **Thomas Kirszbaum**, 2010

*Actes du séminaire « L'impératif participatif dans la politique de la ville en France et à l'étranger »*, **Centre d'analyse stratégique, Conseil national des villes**, juin 2011

## 5. Documents transversaux

*Rapport d'information n°3752 de l'Assemblée nationale sur la mise en application de la loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine*, **Philippe Pemezec**, février 2007

*Réussir un programme de développement urbain : expériences issues de neuf pays européens*, **Délégation interministérielle à la ville**, novembre 2008

*Rapport sur la révision de la géographie prioritaire et la contractualisation de la politique de la ville*, **Gérard Hamel, Pierre André**, septembre 2009

*Conseil d'administration du 2 décembre 2009 ; état prévisionnel des recettes et des dépenses 2010 de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine*, **Agence nationale pour la rénovation urbaine**, décembre 2009

*La rénovation urbaine à l'épreuve des faits, rapport 2009*, **Comité d'évaluation et de suivi de l'Anru**, mars 2010

*Rénovation urbaine 2004-2008 : quels moyens pour quels résultats ?*, **Comité d'évaluation et de suivi de l'Anru**, mars 2010

*Rapport d'information sur l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) et la politique de la ville*, **Philippe Dallier**, juin 2010

*Convention du 28 septembre 2010 entre l'Etat et la Caisse des dépôts et consignations relative au programme d'investissements d'avenir*, septembre 2010

*Rapport sur le projet de loi de finances pour 2011 – Annexe 46 : ville et logement*, **Gilles Carrez, François Goulard**, octobre 2010

*La politique de la ville et la rénovation urbaine : les propositions du groupe UMP de l'Assemblée nationale*, **groupe UMP de l'Assemblée nationale**, octobre 2010

*Rapport d'information de l'Assemblée nationale sur l'évaluation des aides aux quartiers défavorisés, tomes 1 et 2*, **François Goulard, François Pupponi, Cabinet ECs, Thomas Kirszbaum, Renaud Epstein**, octobre 2010

*Rapport d'activité 2009*, **Agence nationale pour la rénovation urbaine**, octobre 2010

*Etat d'avancement du programme national rénovation urbaine : France entière au 2 novembre 2010*, **Agence nationale pour la rénovation urbaine**, novembre 2010

*Appel du Conseil national des villes pour une politique du logement socialement et territorialement équitable*, **Conseil national des villes (CNV)**, décembre 2010

*Etat d'avancement du programme national rénovation urbaine : France entière au 24 mars 2011*, **Agence nationale pour la rénovation urbaine**, mars 2011

*Les quartiers en mouvement : pour un acte 2 de la rénovation urbaine*, **Comité d'évaluation et de suivi de l'Anru**, juillet 2011

*Dossier « Questions à la politique de la ville »*, **Revue Urbanisme**, pp.33-76, septembre 2011

*Bilan et perspectives du programme national de renouvellement urbain (action de l'Anru)*, Conseil économique, social et environnemental, **Marie-Noëlle Lienemann**, septembre 2011

*Rapport de gestion 2010*, **Agence nationale pour la rénovation urbaine**, octobre 2011

*Rapport sur le projet de loi de finances pour 2012 – Annexe 46 : ville et logement*, **Gilles Carrez, François Goulard**, octobre 2011

*Avis sur une deuxième phase du programme de rénovation urbaine*, **Conseil national des villes (CNV)**, octobre 2011

*Actes du colloque « vers un acte 2 de la rénovation urbaine »*, **Secrétariat général du Comité interministériel des villes**, octobre 2011

*Rapport d'information de l'Assemblée nationale n°3969 sur la mise en œuvre des conclusions du rapport d'information n°2853 du 21 octobre 2010 sur l'évaluation des aides aux quartiers défavorisés*, **François Goulard, François Pupponi**, novembre 2011

*Etat d'avancement du programme national rénovation urbaine : France entière au 1<sup>er</sup> décembre 2011*, **Agence nationale pour la rénovation urbaine**, décembre 2011

*Etat de l'art de la recherche et des études sur la rénovation urbaine*, Agence nationale pour la rénovation urbaine, Observatoire national des Zones urbaines sensibles, **Jean-Claude Driant, Espacité**, septembre 2012



# Annexe B. Lettre de mission

## 1. Lettre de mission du ministre



MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

*Le ministre délégué à la ville*

PARIS LE 13 SEP. 2012

Madame la Présidente,

Dans la communication sur la politique de la ville que j'ai présentée lors du Conseil des Ministres du 22 août dernier, j'ai rappelé que le Programme National de Rénovation Urbaine, qui atteint en 2012 près de la moitié de sa réalisation, sera mené à son terme.

Cette politique publique fait l'objet d'un large consensus. Cependant, dans la perspective d'une nouvelle génération d'opérations de renouvellement urbain, il est urgent de réaliser le bilan évaluatif le plus complet possible de ce programme. L'évaluation du PNRU n'est pas aujourd'hui un champ vierge, comme le confirme l'état de l'art de la recherche et des études sur la rénovation urbaine commandité par l'Onzus et copiloté par le SGCIV et l'ANRU. Nombre de rapports publics ont également été produits sur ce sujet. Il faut aussi souligner les initiatives locales en ce domaine. Il est cependant nécessaire d'avoir une lecture objective et critique de ce matériau afin d'en extraire un ensemble de recommandations.

Ces recommandations auront vocation à éclairer la poursuite et l'achèvement du programme actuel. Elles auront, au-delà, pour objectif une meilleure intégration des projets de rénovation urbaine dans la nouvelle génération de contrats uniques auxquels devra aboutir la concertation sur la politique de la ville conduite dès cet automne.

Je souhaite donc vous confier le soin de produire ce rapport évaluatif au sein du Conseil d'Orientation de l'Onzus. Il devra m'être remis avant le 15 janvier 2013, dans la perspective du Comité Interministériel des Villes qui se tiendra à l'issue de la concertation sur la réforme de la politique de la ville. Vous veillerez à articuler les réflexions de votre Conseil avec celles qui seront menées notamment au sujet de la contractualisation, dans le cadre de la concertation à laquelle vous serez invitée à participer en octobre en qualité de présidente du Conseil d'Orientation de l'Onzus.

Les travaux académiques, les rapports publics, ainsi que les études monographiques locales devront être mobilisés pour ce travail. Celui-ci pourra également tirer parti des résultats d'études en cours de réalisation, ou bien à conduire dans le temps imparti, jugées nécessaires par le Conseil d'Orientation pour permettre une meilleure mise en perspective et ainsi mieux appréhender les effets de la rénovation urbaine.

Un document annexe fournira également un référentiel d'évaluation plus complet dans la perspective de la nouvelle génération de contrats. Ce référentiel devra distinguer les besoins d'évaluation locale et les besoins d'évaluation nationale. Il cherchera notamment à répertorier les données statistiques et administratives à mobiliser ou à construire dans l'avenir pour mieux appréhender les effets de la rénovation urbaine.


Mme Bernadette MALGORN  
Conseillère – Maître à la Cour des comptes  
Présidente du Conseil d'orientation de l'ONZUS  
3, rue Cambon  
75001 PARIS

Hôtel Le Play - 40 Rue du Bac 75007 Paris – Tél 33 (0)1 40 81 21 22

Vous veillerez à associer étroitement le CES de l'ANRU aux travaux du Conseil d'Orientation de l'ONZUS, selon des modalités qu'il vous appartient de définir avec M. Yazid Sabeg. Le secrétariat permanent de l'Onzus, assuré par le SGCIV, vous appuiera pour l'organisation matérielle des séances de travail, la rédaction des comptes-rendus de réunions, ainsi que la rédaction du rapport final d'évaluation. Vous bénéficierez en outre du concours des services et agences à ma disposition, pour vous fournir les informations statistiques, ainsi que l'appui technique, nécessaires à la bonne conduite de cette mission.

Il me serait agréable que vous puissiez me faire part, d'ici au 15 octobre, des modalités de travail, et du calendrier prévisionnel, que le Conseil d'Orientation entend se donner pour mener à bien ce projet.

Vous remerciant par avance de mener à bien ce travail important pour le devenir de la politique de la ville, je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'assurance de ma considération distinguée.



François Lamy

## 2. Feuille de route pour la mission d'évaluation du PNRU confiée au Conseil d'Orientation de l'Onzus, du 15 octobre 2012

### Le contexte et les objectifs de la mission d'évaluation

Le Programme national de rénovation urbaine est une politique publique ayant fait l'objet de nombreux commentaires et analyses, qu'il s'agisse ou non d'évaluation. Les réflexions menées récemment autour de l'éventuel lancement d'un acte 2 de la rénovation urbaine ont par ailleurs permis d'émettre de nombreuses préconisations. Ces préconisations, sous forme interrogative, forment autant de questions évaluatives. L'objectif d'une évaluation rigoureuse et efficace du PNRU doit donc consister à étayer les « jugements de valeur » sur cette politique publique et son éventuelle réorientation afin d'en conforter les ambitions. Il s'agit donc de réinterroger ces orientations, assez consensuelles, par une lecture objective et critique du matériau existant. Certaines questions ne trouveront pas, à court terme de réponse satisfaisante. Pour celles-ci, il s'agira de proposer un cadre évaluatif permettant d'y répondre à moyen terme.

### **Avancement du PNRU au 31 décembre 2011**

Le montant total programmé dans le cadre du programme national de rénovation urbaine (PNRU) s'élève à 44,4 milliards d'euros au 31 décembre 2011, dont 11,6 milliards d'euros subventionnés par l'Anru (hors opérations isolées), soit 26 % du montant total des projets (effet levier de 3,8). Les collectivités territoriales financent quant à elles 23% des investissements et les bailleurs sociaux 43%.

Au 31 décembre 2011, 396 projets de rénovation urbaine ont été approuvés par le comité d'engagement<sup>1</sup> (dont 389 conventions signées), représentant 504 quartiers (229 quartiers prioritaires et 275 quartiers supplémentaires) et 4 millions d'habitants<sup>2</sup>. Les quartiers prioritaires concentrent 69% des subventions Anru ; pour 72% d'entre eux, les projets de rénovation urbaine s'élèvent à plus de 100 millions d'euros de travaux, alors que 77% des projets portant sur les quartiers « supplémentaires » sont inférieurs à ce montant.

**Tableau 1 : engagements du programme au 31 décembre 2011 (en millions d'euros)**

	Travaux engagés			Subvention Anru		
	programmation 2004 - 2013	engagements 2004 - 2011	taux d'engagement	programmation 2004 - 2013	engagements 2004 - 2011	taux d'engagement
total	44 402	30 746	69%	11 579	8 223	71%
démolition	3 419	2 325	68%	2 746	1 907	70%
reconstitution de l'offre	18 346	13 259	72%	2 378	1 733	73%
réhabilitation	5 281	4 338	82%	1 128	889	79%
résidentialisation	1 914	1 339	70%	755	511	68%
aménagement des espaces publics	6 781	3 984	59%	2 101	1 346	64%
équipements publics	4 309	2 789	65%	1 276	918	72%
équipements commerciaux	766	352	46%	156	89	57%
ingénierie	1 132	990	87%	459	399	87%

Au 31 décembre 2011, les montants engagés dans le cadre du programme de rénovation urbaine s'élèvent à 8 223 M€, soit 71% du total des montants programmés. Les taux d'engagement du

<sup>1</sup> Chaque dossier de rénovation urbaine est examiné par le Comité d'engagement, présidé par le Directeur Général de l'ANRU, avec présentation par le Maire ou le Président de la Communauté et le Préfet. Les représentants des bailleurs sociaux participent en principe à cette présentation.

<sup>2</sup> De plus, au 31 décembre 2011, 285 quartiers ne faisant pas l'objet d'une convention ont bénéficié d'un financement au titre des opérations isolées (OPI).

programme sont compris entre 68% et 82% pour les opérations sur l'habitat, et entre 46% et 65% pour les opérations d'aménagement et d'équipement.

Les projets de rénovation urbaine programment la démolition de 140 339 logements, la reconstitution de l'offre à hauteur de 135 736 logements, la réhabilitation de 323 958 logements sociaux et la résidentialisation de 352 709 logements. Au 31 décembre 2011, 74 567 logements ont effectivement été démolis, 53 415 construits, 156 952 réhabilités et 108 924 résidentialisés.

**Tableau 2 : bilan des opérations sur les logements au 31 décembre 2011**

	Nombre de logements			En % du nombre de logements programmés	
	programmation 2004-2013	engagements 2004-2011	livraisons 2004-2011	engagements 2004-2011	livraisons 2004-2011
démolition	140 339	106 450	74 567	76%	53%
reconstitution de l'offre	135 736	98 461	53 415	73%	39%
réhabilitation	323 958	263 922	156 952	81%	48%
résidentialisation	352 709	236 595	108 924	97%	31%

### **Une politique publique assez largement plébiscitée, quelques préconisations d'évolution pour sa poursuite**

Le succès du PNRU fait aujourd'hui l'objet d'un assez large consensus auprès des acteurs de la rénovation urbaine, en premier lieu les maires et les bailleurs, au-delà des clivages politiques. Néanmoins, un certain nombre de pistes d'évolution du programme ont pu être mises en avant, notamment dans le cadre de la réflexion sur un acte 2 de la rénovation urbaine. Un certain nombre de préconisations issues de rapports du CES de l'ANRU, du conseil économique social et environnemental et des inspections générales sont partagées par différents acteurs de la rénovation urbaine et ont pu être ainsi formulées :

- **Mieux traiter les grands quartiers d'habitat social**
- **Amplifier et améliorer, en lien avec l'ANAH, les moyens consacrés aux copropriétés dégradées**
- **Intervenir sur les quartiers anciens dégradés**, par extension du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). 25 quartiers seront traités dans le cadre de ce programme, mais comment étendre l'intervention publique vers ce type de quartier ?
- **Mieux articuler l'urbain et l'humain au sein de contrats uniques**, dans un souci de cohérence du projet de territoire, de mieux prendre en compte les besoins des habitants et d'étendre le partenariat aux acteurs socio-économiques
- **Penser les projets de rénovation urbaine au niveau de l'agglomération** : dans le cadre du PNRU, le maire est le porteur de projet de la rénovation urbaine. Quelle mobilisation des intercommunalités, dans un souci d'articulation plus globale avec les enjeux d'aménagement et de gestion urbaine des agglomérations ?
- **Repenser le montage financier des opérations de rénovation urbaine, en modulant les subventions.**

### **Des éléments évaluatifs existants assez nombreux mais assez peu représentatifs de la diversité des situations**

Les études et analyses à visée évaluative consacrées au programme national de rénovation urbaine ont fait l'objet d'un récent rapport sur « l'état de l'art de la recherche et des études sur la rénovation urbaine » réalisé par le groupement Espacités-JC. Driant, commandité par l'Onzus et l'Anru. Ce rapport souligne que la plupart des ouvrages de référence sur le sujet s'appuient sur un **petit nombre d'études de cas qualitatives dont la représentativité n'est pas avérée** du fait de l'absence de typologies nationales.

De ce fait, les **conclusions de ces études ne sont que difficilement généralisables** à l'échelle nationale et ne permettent pas de dégager par extrapolation des conclusions robustes sur le PNRU. C'est bien donc l'un des enjeux de cette mission que de ré-interpeller ces résultats.

Le même rapport précise également que les études de cas des ouvrages existants portent le plus souvent sur une thématique précise : relogement, qualité urbaine, etc. et **rarement sur l'ensemble du projet de manière transversale.**

### **Les objectifs d'une évaluation du PNRU**

Au vu de ces éléments de contexte, le premier objectif d'une évaluation du PNRU devra être d'infirmier ou de confirmer les nombreux points de consensus autour du programme, par une analyse évaluative rigoureuse. Cette analyse pourra reposer aussi bien sur des éléments nouveaux, quantitatifs par exemple, que sur une lecture critique des éléments évaluatifs existants. Cette lecture critique devra notamment prendre en compte la crédibilité d'une généralisation des résultats obtenus, au vu de la diversité des situations.

Cette lecture objective et critique du matériau évaluatif déjà produit sur le PNRU doit permettre également de recenser les principales questions évaluatives dont il a pu faire l'objet. Il s'agira notamment d'identifier en creux de nouvelles questions évaluatives, qui n'ont pas fait pour l'heure l'objet de travaux avancés. Sur ces nouvelles questions, il s'agira

- ou bien d'apporter des réponses, soit à partir du matériau existant, soit à partir d'éléments nouveaux,
- ou bien de proposer un cadre et une démarche évaluative qui permettraient d'y apporter des réponses à moyen terme.

Le projet d'évaluation développé dans le paragraphe suivant s'organise donc autour de plusieurs axes :

- **construire une typologie** permettant de qualifier et quantifier la diversité des sites traités dans le cadre du PNRU afin de sortir d'une approche nationale des attendus et des résultats, trop homogénéisante
- **privilégier une approche des questions évaluatives par « emboîtement géographique »**, plus transversale, plutôt qu'une entrée thématique classique ;
- sélectionner pour chaque question évaluative, et au regard des axes typologiques, **un échantillon pertinent** de sites représentatifs, sélectionnés notamment parmi ceux dont les taux de livraisons des opérations sont les plus élevés ;
- questionner les projets menés sur ces sites sur l'efficacité globale des projets sélectionnés (**évaluation d'impact**) et qualifier les principaux facteurs ayant contribué à la réussite / à l'échec de ces projets (**évaluation de processus**).

### **Le projet d'évaluation**

#### **Une évaluation des résultats et une évaluation du processus**

L'approche évaluative d'une politique publique ne peut pas se limiter à la simple observation de ses résultats. Il s'agit plutôt de repositionner les besoins auxquels répond la politique, ses objectifs affichés, les moyens mis en œuvre et les résultats obtenus les uns par rapport aux autres. Ce repositionnement de ces différents éléments permet de mettre au jour un certain nombre de dimensions évaluatives, abordant chacune une facette de la question initialement posée, et dont seule la conjonction permet d'apporter une réponse globale.

- **Effectivité** : les actions prévues ont-elles eu lieu ?
- **Efficience** : les ressources disponibles ont-elles été mobilisées de façon optimale en regard des résultats obtenus ?
- **Efficacité** : les résultats obtenus correspondent-ils aux objectifs prévus ?
- **Pertinence** : les objectifs prévus correspondent-ils aux besoins identifiés ?
- **Cohérence (interne)** : les actions mises en œuvre permettent-elles vraiment d'atteindre les objectifs ?
- **Cohérence (externe)** : les objectifs de la politique entrent-ils en conflit avec d'autres politiques publiques ?

En traitant l'ensemble de ces questions évaluatives, et en les déclinant en fonction de l'objet de la thématique, on aborde non seulement une évaluation des impacts au sens large de la politique

publique, mais aussi une évaluation du processus de mise en œuvre de cette politique, et de la notion connexe de sa gouvernance.

### **Se réapproprier les objectifs du PNRU**

La première étape de la démarche évaluative doit donc être de se réapproprier, collectivement, les objectifs qui ont sous-tendu la mise en place du PNRU. Ces objectifs sont globalement de deux ordres. Il y a dans un premier temps ceux qui sont affichés dans la loi de 2003 : la « réduction des inégalités sociales et des écarts de développement entre les territoires » (article 1), qui concerne la politique de la ville dans son ensemble et la « restructuration des quartiers dans un objectif de mixité sociale et développement durable » (article 6), qui concerne plus spécifiquement le PNRU. Ces objectifs sont ensuite développés dans l'annexe de la loi. Il est précisé que « les choix arrêtés pour chacun des sites relèvent des responsabilités locales et la loi n'a pas pour objet de leur assigner des objectifs précis ». Le texte précise néanmoins que « le programme national de rénovation urbaine et les moyens arrêtés par la présente loi visent néanmoins à atteindre les objectifs suivants » :

- La constitution d'une offre nouvelle de 200 000 logements locatifs sociaux, soit par la remise sur le marché de logements vacants, soit par la construction de nouveaux logements sociaux dont la conception s'écarte résolument des errements du passé. Ces logements seront construits au sein des ZUS ou dans les agglomérations dont elles font partie ; ils viendront en complément des programmes de logements sociaux destinés à l'accroissement du parc hors besoins spécifiques liés à la rénovation urbaine ;
- La réhabilitation ou la restructuration en profondeur de 200 000 logements locatifs sociaux permettant de leur redonner un regain durable d'attractivité ;
- La démolition d'un nombre équivalent de logements locatifs sociaux que la réhabilitation ne permet pas de remettre au niveau de la demande sociale actuelle ou dont la destruction est rendue nécessaire par les besoins de restructuration urbaine ;
- La résidentialisation d'un nombre équivalent de logements locatifs sociaux ;
- La réalisation de travaux de réhabilitation des parties communes des immeubles et des espaces collectifs ;
- L'amélioration de la gestion et de l'entretien courant des espaces urbains inscrite dans des conventions de gestion urbaine de proximité entre les bailleurs sociaux et les villes pour toutes les ZUS de plus de 500 logements, ces conventions pouvant ouvrir droit à une exonération partielle de taxe foncière sur les propriétés bâties ;
- La diversification de l'offre de l'habitat dans les ZUS par le soutien à la construction de logements locatifs à loyers intermédiaires et de logements destinés à l'accession à la propriété ;
- Le soutien aux copropriétés en situation de fragilité financière, l'aide à leur réhabilitation, leur intégration éventuelle dans le parc locatif social lorsque le maintien du régime de copropriété est un obstacle dirimant à leur entretien, leur rachat en vue de démolition dans les cas les plus difficiles ou lorsque ces démolitions sont rendues nécessaires par les projets de restructuration urbaine.

Dans un second temps, il faut considérer que les éléments fondamentaux du règlement général de l'Anru (RGA) sont également une déclinaison explicite des objectifs du PNRU, à savoir :

- enrayer la concentration géographique et favoriser l'intégration des populations rencontrant des difficultés sociales ;
- mettre fin à l'enclavement physique ainsi qu'à la dégradation ou déqualification urbaine de ces quartiers et les intégrer au reste de la ville ;
- favoriser la diversité des statuts d'occupation et de gestion des logements ;
- diversifier les fonctions urbaines à travers un rééquilibrage des fonctions commerciales, économiques, sociales et culturelles par rapport à l'habitat ;
- redonner une attractivité aux quartiers concernés.

Le RGA complète ainsi : « La qualité du projet de rénovation urbaine repose [...] sur l'adéquation des transformations envisagées aux difficultés sociales et urbaines à traiter. La mobilisation de tous les acteurs publics et privés est dans ce cadre essentielle à la réussite du projet et en constitue une nécessité. [...] La complémentarité des actions engagées au titre du projet de rénovation urbaine avec les actions conduites en matière de politique de la ville et de développement économique est essentielle. »

## Une approche typologique des sites est nécessaire

Ces objectifs nationaux doivent évidemment faire l'objet d'une lecture contextualisée en fonction de la particularité d'une situation locale. La diversité des sites en rénovation urbaine, en matière de marché du logement, de structure du parc immobilier ou de situation socio-économique des habitants et d'ambition du projet de rénovation urbaine, par exemple, rend nécessaire une **approche typologique** des quartiers. Cette typologie ne devra par ailleurs pas se contenter des caractéristiques propres des quartiers, mais également prendre en compte la nature et l'intensité des actions de rénovation urbaine engagées sur le quartier.

La typologie retenue devra à la fois rester suffisamment précise pour ne pas dénaturer les particularités locales et, dans le même temps, ne pas tomber dans l'écueil du particularisme. Par ailleurs, pour permettre d'aborder de manière exhaustive différents types de quartier dans le temps imparti à la mission d'évaluation, il conviendra de veiller à la parcimonie des découpages proposés.

Une proposition de typologie pourrait se fonder sur les axes présentés ci-dessous. Certains sont issus de typologies déjà existantes des Zus et des quartiers en rénovation urbaine, d'autres sont nouveaux et permettraient d'aborder de nouvelles dimensions.

- **Données de cadrage** : au niveau de la région, du département, de l'EPCI, de la commune, de la Zus ou du numéro de la convention
- **Au niveau du contexte urbain** :
  - **Environnement communal**, par exemple le pourcentage de logement en convention PRU dans le parc HLM de la commune
  - **Environnement urbain**, par exemple la taille de l'unité urbaine, le nombre (et la population) des Zus en rénovation urbaine dans l'EPCI, la part de logements en convention PRU dans le parc HLM de l'EPCI, un indicateur de tension du marché immobilier (selon le décret sur l'encadrement des loyers), une indication sur la déprise démographique et/ou économique de l'agglomération (selon la typologie de la DATAR)
- **A l'échelle du quartier** :
  - **Structure et occupation du parc de logement du quartier**, par exemple : part de logements HLM dans l'ensemble des logements de la Zus, part de logements privés dans l'ensemble des logements de la Zus et part des immeubles de plus de 50 logements à occupation privée sur l'ensemble des immeubles de la Zus.
  - **Précarité de la Zus**, par exemple : revenu fiscal par unité de consommation médian, ou d'autres indicateurs sociaux à déterminer.

En croisant ces données, il serait possible de définir des classes d'une typologie des sites en rénovation urbaine. Leur nombre doit rester limité, 8 à 10 au maximum. Les dimensions retenues dans la définition de la typologie ne seront pas nécessairement adéquates pour l'ensemble des questions évaluatives. En fonction de la question étudiée, il sera sans doute utile d'alléger la typologie en se limitant aux axes les plus pertinents.

Pour chacune de ces classes, il sera ensuite nécessaire de faire un choix éclairé de sites représentatifs. L'idéal serait d'enquêter un nombre significatif de sites pour chacune des catégories. Etant donné les délais de réalisation et les moyens mobilisés, cette option ne semble pas envisageable.

Il s'agira donc de :

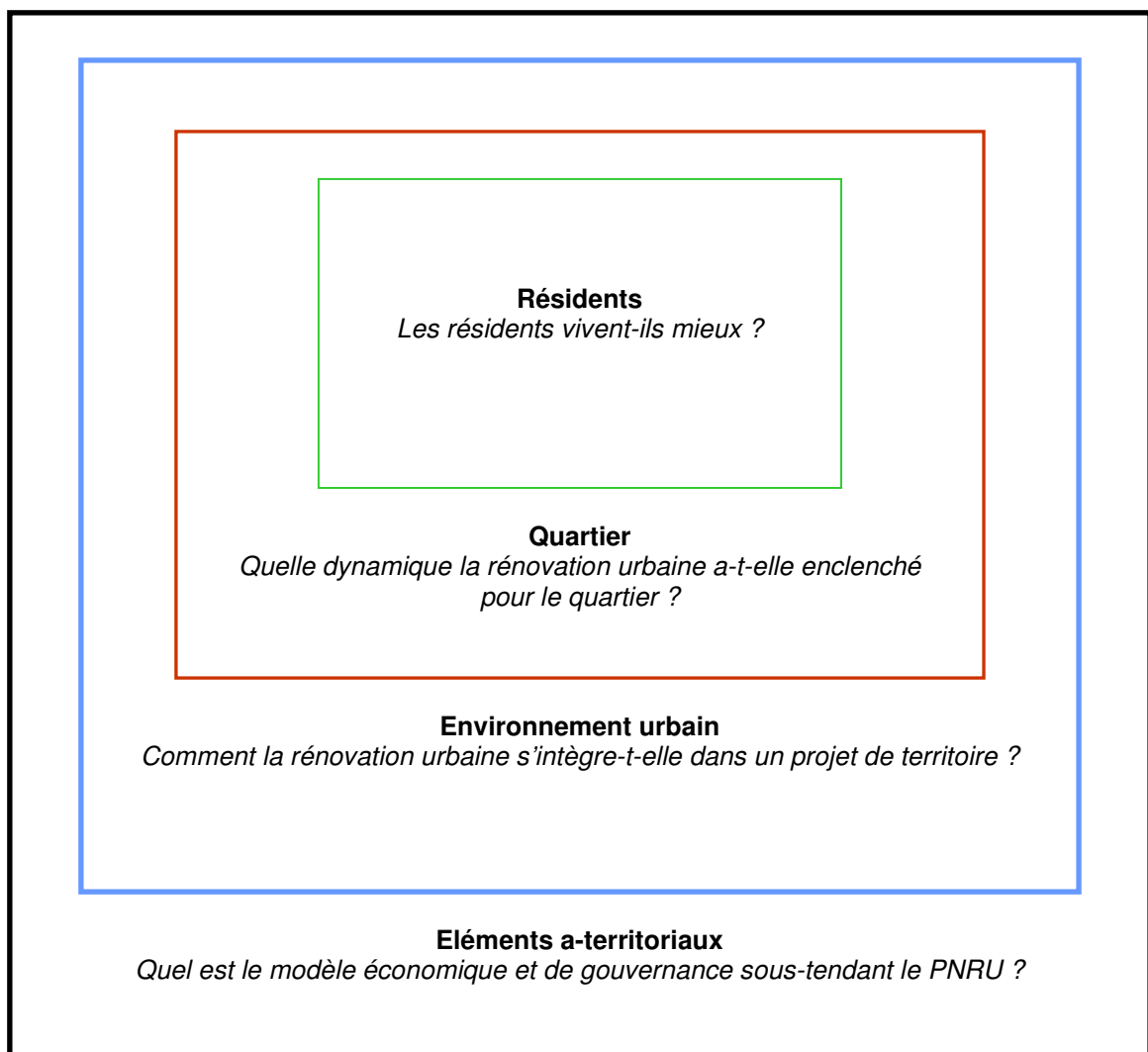
- **se concentrer sur les groupes les plus représentés, le cœur de cible du PNRU** ; ne pas traiter les cas atypiques, comme les quartiers anciens dégradés par exemple
- **privilégier une diversité dans le degré de traitement par la rénovation urbaine**, en privilégiant les sites dont les projets sont suffisamment avancés :
  - *Emprise de la rénovation urbaine* : pourcentage de logements démolis ou réhabilités dans l'ensemble des logements de la Zus
  - *Intensité de la rénovation urbaine* : montant programmé d'investissements par habitant, montant de subvention ANRU par habitant, nombre de logements concernés en regard de la taille de la Zus
- **choisir les cas les plus extrêmes (vers la construction d'idéal-type)** en regard :

- *des indicateurs de contexte utilisés pour construire la typologie* : le quartier comportant le plus fort taux de HLM, le revenu médian le plus faible, l'indice de jeunesse le plus forte, etc.
- *de caractéristiques opérationnelles clés des projets* : porteur de projet EPCI/commune et intensité du portage politique, accessibilité/ enclavement (existence d'un projet de desserte / tramway...), etc.

### Une entrée des questionnements par emboîtement géographique

Plutôt que d'aborder la rénovation sous un angle thématique, nous proposons une approche nouvelle, par emboîtement géographique. La question principale structurant cette approche est la suivante : quels sont les effets du PNRU sur les résidents, les quartiers, les agglomérations et au point de vue national ? Alors que l'approche thématique conduit souvent à diviser les actions réalisées dans le cadre du PNRU et à les séparer les unes des autres, l'approche que nous proposons permet à chaque niveau d'observation de conserver le PNRU comme un objet indivisé, dont on observe les effets.

Fig. 1 : Analyse par emboîtement géographique



Nous pouvons dresser une première liste des questions évaluatives non exhaustives auxquelles nous nous intéresserons et de leur déclinaison en fonction du niveau géographique d'analyse auquel on se situe.

- **Résidents** :



- Quel est l'impact du relogement pour les habitants, en termes de « mieux vivre », de coût financier induit, d'appropriation des nouveaux logements par exemple ? Quel est l'impact des relogements sur les trajectoires résidentielles des ménages ? Leurs conditions de logements ont-elles été améliorées (accès au logement neuf, mobilité géographique, adéquation taille logement, coût du logement, etc) ? L'accompagnement lié au relogement a-t-il permis d'accompagner plus largement les ménages, notamment ceux présentant des problématiques sociales complexes ? La prise de relais avec les acteurs de l'action sociale a-t-elle été effectuée, renforçant ainsi la garantie de suivi des ménages au-delà du seul relogement ?
  - La mise en œuvre des clauses d'insertion a-t-elle permis d'améliorer l'insertion professionnelle (accès à un emploi durable, accès à une formation) ? L'obligation d'application des clauses d'insertion a-t-elle eu un effet d'entraînement, en s'étendant au-delà des PRU ? Quelle est la nature des prestations d'insertion mises en œuvre ? Quelle est la place des femmes dans les dispositifs d'insertion ?
  - Quel usage est-il fait des espaces produits par la rénovation urbaine (espaces publics, espaces résidentialisés, parties communes) ? Comment les responsabilités des acteurs (bailleurs et collectivités notamment) se répartissent-elles en matière d'usage des espaces ?
  - Comment les résidents ont-ils été associés à ces nouveaux usages ? Ces initiatives ont-elles été l'occasion d'actions renouvelées auprès des femmes par exemple ?
  - La rénovation urbaine a-t-elle amélioré la qualité de vie des résidents, notamment en termes de sécurité ?
  - L'attractivité des équipements scolaires est-elle observée ? La mixité scolaire est-elle renforcée ? La rénovation urbaine a-t-elle eu un effet d'entraînement sur le projet des établissements, sur la stabilité des équipes enseignantes ?
  - L'attractivité des équipements publics est-elle observée ? Permet-elle d'effectuer un rattrapage des situations d'accès aux soins, d'accès aux pratiques sportives, culturelles, etc ?
  - L'association des habitants a-t-elle été effective et sur quels "objets" du PRU a-t-elle porté ? Cet axe a-t-il permis d'améliorer le sentiment de citoyenneté des habitants et de renforcer leur participation à la vie démocratique ?
  - Les résidents ont-ils bénéficié d'opportunité d'emplois, notamment dans le cadre des clauses d'insertion dans les marchés de la rénovation urbaine ? L'activité des résidents, notamment des femmes, s'en est-elle trouvée accrue ?
- **Quartier :**
    - Quel impact ont eu les opérations de rénovation en termes de projet urbain : organisation spatiale du quartier, restructuration du tissu urbain, désenclavement... ?
    - La rénovation urbaine a-t-elle permis de restaurer l'attractivité du quartier sur le marché local de l'habitat ?
    - La rénovation urbaine a-t-elle conduit à une meilleure mixité sociale, y compris en matière d'origine immigrée des populations résidentes ? Quelle est l'ampleur de la diversification de l'habitat et quel rôle a-t-elle joué dans l'évolution de la mixité ?
    - Les opérations de relogement ont-elles été l'occasion de décliner la politique de peuplement à l'échelle du quartier, en cohérence avec celle du bassin d'habitat ? Le cas échéant, quels effets sont constatés sur le profil d'occupation sociale du parc HLM (profil des entrants) ? A l'occasion du PRU, la recherche d'équilibre social dans les attributions est-elle devenue effective ? Comme cette recherche d'équilibre a-t-elle été conciliée avec les obligations d'attributions au titre du DALO ?
    - Le PRU a-t-il eu un effet d'entraînement sur la diversification de l'offre en logements, notamment par l'arrivée de la promotion privée et le développement de produits d'accession ou de logements locatifs privés (au-delà des produits de la Foncière logement) ?
    - La diversification de l'offre en logements permet-elle une revalorisation de l'image du quartier ? A quels signes le perçoit-on, notamment dans le fonctionnement du parc HLM (réduction de la vacance et de la rotation, profil des demandeurs en logements) et dans le fonctionnement du marché local de l'habitat (commercialisation des produits en accession, profils entrants, etc.) ?
    - Par le biais des réhabilitations et de la construction neuve, la qualité de l'habitat est-elle renforcée du point de vue de la maîtrise de la consommation d'énergie, de

l'accessibilité, de l'adaptation au handicap, aux nouvelles formes de vie familiale (monoparentalité, familles recomposées ...), de la qualité architecturale et environnementale des logements ?

- Comment les espaces rénovés ont-ils été valorisés économiquement, en matière de promotion foncière, immobilière, locative ou commerciale ?
- Quelle mixité fonctionnelle a apporté la rénovation urbaine, notamment du point de vue du rôle du quartier au sein de son agglomération ?
- Dans les ZFU et dans les quartiers où cela était possible, les PRU ont-ils permis de renforcer la dynamique d'accueil des entreprises (offre de locaux, signalétique renforcée, etc) et de prendre en compte les contraintes propres à ces activités (accès, stationnement, sécurité, desserte par les TC, signalétique) ? Ces interventions physiques ont-elles eu un effet d'entraînement sur la politique de soutien aux activités économiques, d'accompagnement à la création d'entreprises ? Ces interventions se sont-elles menées en accord avec le projet d'animation économique ou bien ont-elles permis de le susciter ?
- Comment la rénovation urbaine a-t-elle modifié la gouvernance locale du quartier, en termes par exemple de gestion des questions urbaines et sociales, de participation active des habitants ?

- **Environnement urbain :**

- Comment la répartition du logement social au niveau de l'agglomération a-t-elle été impactée par les opérations de rénovation urbaine ? Quel a été son effet notamment sur l'organisation des bailleurs sociaux et leur mode de gestion de leur patrimoine ?
- Comment le PNRU interagit-il avec les programmes locaux de l'habitat et d'autres programmes dont on peut considérer qu'ils constituent des injonctions contradictoires, comme la loi SRU ou la loi DALO ? le PNRU tient-il compte du contexte du marché de l'habitat pour définir le niveau de reconstitution et la typologie ?
- La solidarité intercommunale a-t-elle été mobilisée pour assurer la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux hors site en vue d'une répartition mieux équilibrée de ces logements sur le territoire ?
- Plus largement, la rénovation urbaine, et les taux de TVA réduits dans un périmètre de 500 m autour des quartiers, ont-ils été des outils de diversification de l'habitat à l'échelle de l'agglomération ? Quels sont les effets bénéfiques et pernicious (effets frontières, effets d'aubaine) de tels dispositifs accompagnant la rénovation urbaine ?
- Comment le « projet urbain » a-t-il été pensé, coordonné avec les documents d'urbanisme au niveau de l'agglomération ?
- Comment les investissements au titre de la rénovation urbaine ont-ils été coordonnés avec les investissements des collectivités territoriales (hors RU) dans leurs champs de compétence respectifs ? Quid par exemple des investissements en terme de transports collectifs et de désenclavement ? Quelle articulation avec le PDU ? Quid par exemple des investissements de rénovation des bâtiments scolaires ?

- **Eléments a-territoriaux :**

- Quels sont les effets du PNRU sur la gouvernance nationale de la politique de la ville ?
- Et sur la gouvernance nationale de la politique du logement ?
- Comment le PNRU a-t-il impacté les acteurs du logement social, par exemple en termes d'évolution des métiers et des pratiques ?
- Quel est le modèle économique de la rénovation urbaine ? Le modèle par subvention est-il soutenable par rapport à un modèle d'investissement en capital ? Quid du portage et du partage des risques ?
- La répartition des subventions de l'ANRU traduit-elle l'effort de la solidarité nationale à l'égard des territoires urbains en difficulté ?
- La modulation des subventions de l'ANRU selon les maîtres d'ouvrage, notamment en fonction de la santé financière des collectivités, permet-elle d'avoir un effet-démultiplicateur des crédits sur les sites les plus en difficultés financières ?
- Les arbitrages entre démolition/reconstruction et réhabilitation ont-ils été explicités ?
- La rénovation urbaine a-t-elle été l'occasion de développer des procédés constructifs innovants, respectueux des réglementations environnementales, et pour autant bon marché ?

## **Articulation entre typologie et entrées territoriales : contextualiser les questions évaluatives**

Comme nous l'avons souligné, les réponses à l'ensemble de ces questions évaluatives devront être articulées à une typologie des quartiers en rénovation urbaine permettant de rendre compte de la diversité des situations. Pour certaines questions, cela impliquera naturellement des reformulations et adaptations de la typologie afin que dans tous les cas, les analyses menées soient pertinentes au regard des contextes locaux.

### **La méthode de travail envisagée**

#### **Se fonder sur la littérature existante**

La première étape du travail d'évaluation consistera à recenser, analyser et synthétiser de manière critique et objective la littérature existante, au vu de la grille de lecture proposée. Il s'agira donc de voir les réponses apportées par les évaluations du PNRU déjà menées aux questions évaluatives que nous avons pu identifier aux différents niveaux d'observation géographiques, en recontextualisant en fonction de la place accordée aux quartiers étudiés dans la typologie qui sera retenue.

#### **Apporter des éléments nouveaux**

Dans un second temps, il s'agira d'apporter au travail évaluatif des éléments nouveaux, soit pour confirmer ou infirmer des réponses apportées à des questions évaluatives déjà posées, soit pour répondre à de nouvelles questions pas encore traitées dans la littérature.

Parmi ces nouveaux éléments, les différentes parties prenantes de l'évaluation s'engagent à apporter des contributions originales, entre autres :

- **SG-CIV** : résultats d'expérimentations et d'études à caractère évaluatif closes au cours des derniers mois ou encore en cours ; éléments statistiques issus de l'exploitation de nouvelles sources statistiques, notamment le fichier des logements communaux (Filocom)
- **DHUP** : un questionnaire reprenant les questions évaluatives identifiées sera envoyé aux DDT et aux DREAL avec un objectif d'obtenir des éléments pour un tiers des sites en rénovation urbaine

Par ailleurs, l'ANRU mettra à disposition des rapports en cours de publication ou publiés récemment, abordant la question de la rénovation urbaine sous des angles divers (capitalisation des points d'étape, benchmarking international, étude d'impact sur l'activité économique et l'emploi, résultats de l'enquête relogement...)

Pour compléter ces nouveaux éléments apportés par les différentes parties prenantes de l'évaluation, des auditions d'acteurs centraux de la rénovation urbaine pourront être réalisées. Le choix des personnalités sollicitées se fera sur la base d'une part du cadre de l'évaluation (typologie et approche par emboîtements géographiques) et d'autre part sur la base des rapports existants, l'objectif étant d'interroger des acteurs peu ou jamais sollicités.

Sur un certain nombre de sites identifiés comme représentatifs au sens de la typologie qui sera retenue, une exploitation poussée des documents liés aux projets de rénovation urbaine mis en œuvre sur les sites (conventions, points d'étape...) pourra être réalisée.

Enfin, sur ces mêmes sites, un questionnaire court et composé principalement de questions semi-fermées pourra être envoyé à certaines parties prenantes de la rénovation urbaine, notamment les services déconcentrés de l'Etat (préfecture, DDT), les élus locaux et les bailleurs sociaux.

#### **En déduire des recommandations contextualisées**

Ce matériau permettra de confirmer, d'infirmer ou de compléter les recommandations aujourd'hui présentes chez les acteurs de la rénovation urbaine, en faisant un effort de contextualisation permanent.

## L'organisation de la mission

### **Le groupe d'appui à l'évaluation**

Un groupe d'appui, composé de membres du Conseil d'Orientation de l'Onzus a été constitué afin de piloter cette mission d'évaluation du PNRU. Les organismes représentés dans le groupe d'appui à la mission d'évaluation sont :

- Le SGCIV
- La DHUP
- l'ANAH
- La Direction du Budget
- La Caisse des Dépôts et Consignations
- L'USH
- La DATAR
- Le PUCA
- Les représentants d'association d'élus (ARF, ADF, AMF AdCF)
- Des représentants du CNV
- Des représentants des centres de ressource
- Des représentants des réseaux des professionnels de la politique de la ville (IRDSU, Amadeus)
- Autres directions centrales en fonction des sujets abordés

Des membres du Conseil Scientifique de l'Onzus investis dans le champ de la rénovation urbaine ont par ailleurs été associés à ce groupe d'appui. Des membres du Comité d'Evaluation et de Suivi (CES) de l'Anru, ainsi que son secrétariat général, sont associés aux travaux du groupe de suivi.

Des personnalités qualifiées pourront de plus participer au groupe de suivi ou bien être auditionnées, à titre provisoire et d'exemple :

- Yvette Mathieu, préfète hors cadre ;
- Philippe Van de Maele, président du directoire de l'UESL ;
- Sabine Baïetto-Beysson, inspectrice générale de l'administration du développement durable
- Emmanuel Moulin, secrétaire général d'Urbact
- Marion Talagrand, architecte-urbaniste
- Christophe Robert, délégué général adjoint de la Fondation Abbé Pierre et Aminata Koné, administrateur de la Fondation
- Jocelyne Herbinski, représentant la Confédération Nationale du Logement et membre du Conseil National des Villes
- Des élus qualifiés dans le domaine de la rénovation urbaine, membres du CA de l'ANRU ou porteurs de projets de rénovation urbaine

En outre, sur chacune des thématiques envisagées, il est prévu que l'Anru soit auditionnée en tant que de besoin.

### **Calendrier de travail du groupe d'appui**

Il est prévu que ce groupe d'appui se réunisse à quatre reprises d'ici la date de remise du rapport final d'évaluation :

- **Séance 1 : le 17 octobre (9h30-12h30)** : retour sur les objectifs du PNRU, validation de la grille d'analyse typologique et par emboîtement géographique
- **Séance 2 : le 7 novembre (14h-17h)** : questions au niveau des résidents
- **Séance 3 : le 26 novembre (14h-17h)** : questions au niveau du quartier et au niveau de l'agglomération
- **Séance 4 : le 18 décembre (14h-17h)** : questions sur les effets a-territoriaux

### **Secrétariat de la mission d'évaluation**

Le secrétariat de la mission d'évaluation sera assuré par le SG-CIV, notamment par le Département Evaluation et le Département Anru et Cadre de vie.

Un groupe de cinq étudiants du mastère PAPDD de l'école des Ponts Paristech et de l'Engref sera également sollicité en appui, dans le cadre d'un groupe de travail.

## Annexe A : Bibliographie thématique

Voir bibliographie du rapport.

## Annexe B- Sociogramme des acteurs

- Etat : SGCIV, Anru, Acsé, DHUP, Anah, Direction du budget
- Services déconcentrés de l'Etat : préfecture, DREAL, DDT, DDCCS
- Financeurs : Caisse des Dépôts, UESL (Action Logement), CGLLS
- Autres partenaires nationaux : USH
- Collectivités territoriales
  - Communes / EPCI
  - Conseils généraux
  - Conseils régionaux
- Aménageurs / Promoteurs / bailleurs :
  - Organismes HLM (offices, ESH, coopératives)
  - Foncière Logement
- « Constructeurs » : FFB, secteur de la promotion immobilière
- Notaires, ...
- Bureaux d'études, architectes, urbanistes
- Autres acteurs de la sphère socio-économique : PLIE, maisons de l'emploi

## Annexe C- Objectifs opérationnels du PNRU, répartition par « emboîtement géographique »

Critères généraux d'appréciation des projets

(RGA)

**Enrayer la concentration géographique et favoriser l'intégration des populations rencontrant des difficultés sociales**

**Mettre fin à l'enclavement physique ainsi qu'à la dégradation ou déqualification urbaine de ces quartiers et les intégrer au reste de la ville**

**Favoriser la diversité des statuts d'occupation et de gestion des logements**

**Diversifier les fonctions urbaines à travers un rééquilibrage des fonctions commerciales, économiques, sociales et culturelles par rapport à l'habitat**

**Redonner une attractivité aux quartiers concernés**

Déclinaison des critères généraux

Questions évaluatives

### 1 AMELIORER LES CONDITIONS DE VIE DES RESIDENTS

#### 1.1 Améliorer les parcours résidentiels des ménages

Quel est l'impact des relogements sur les trajectoires résidentielles des ménages ?

Leurs conditions de logements ont-elles été améliorées (accès au logement neuf, mobilité géographique, adéquation taille logement, coût du logement, etc) ?

L'accompagnement lié au logement a-t-il permis d'accompagner plus largement les ménages, notamment ceux présentant des problématiques sociales complexes ?

La prise de relais avec les acteurs de l'action sociale a-t-elle été effectuée, renforçant le suivi des ménages au-delà du seul relogement ?

#### 1.2 Favoriser l'accès à l'emploi par le biais des clauses d'insertion

La mise en œuvre des clauses d'insertion a-t-elle permis d'améliorer l'insertion professionnelle (accès à un emploi durable, accès à une formation) et pour quelles catégories de publics ?

**1.3 Améliorer la qualité des équipements publics, notamment des équipements scolaires**

L'obligation d'application des clauses d'insertion a-t-elle eu un effet d'entraînement, en s'étendant au-delà des PRU ?

L'attractivité des équipements publics en général est-elle observée ?

Les investissements physiques sur les établissements ont-ils eu un effet dynamisant sur les projets de fonctionnement des établissements (réexamen des besoins des habitants, évolution des heures d'ouverture et des services, etc) ?

L'attractivité des équipements scolaires est-elle observée ? La mixité scolaire est-elle renforcée ? La rénovation urbaine a-t-elle eu un effet d'entraînement sur le projet des établissements, sur la stabilité des équipes enseignantes ?

L'attractivité des équipements publics est-elle observée ? Permet-elle d'effectuer un rattrapage des situations d'accès aux soins, d'accès aux pratiques sportives, culturelles, etc ?

**1.4 Améliorer la qualité de vie**

Les actions de GUP ont-elles permis d'améliorer la qualité de vie et de renforcer la qualité de gestion du quartier par les collectivités territoriales et les bailleurs ?

Les PRU ont-ils permis d'améliorer la tranquillité publique et résidentielle des quartiers ?

**1.5 Associer les habitants à l'élaboration des projets**

L'association des habitants a-t-elle été effective et sur quels "objets" du PRU a-t-elle porté ?

Cet axe a-t-il permis d'améliorer le sentiment de citoyenneté des habitants et de renforcer leur participation à la vie démocratique ?

**2 AMELIORER L'ATTRACTIVITE DU QUARTIER**

**2.1 Diversifier l'offre de logements du quartier**

Comment évolue la répartition du parc de logements selon les différents segments d'occupation, à l'issue du PRU ? La typologie des bâtiments s'est-elle diversifiée ?

Le PRU a-t-il eu un effet d'entraînement sur la diversification de l'offre en logements, notamment par l'arrivée de la promotion privée et le développement de produits d'accession ou de logements locatifs privés (au-delà des produits de la Foncière logement)

Quels sont les motifs qui ont conduit aux démolitions des logements ? Les arbitrages entre démolition/reconstruction et réhabilitation ont-ils été explicités ?

La diversification de l'offre en logements permet-elle une revalorisation du quartier ? A quels signes le perçoit-on, notamment dans le fonctionnement du parc HLM (réduction de la vacance et de la rotation, profil des demandeurs en logements) et du parc privé (évolution des prix du foncier et de l'immobilier) ?

La rénovation urbaine, et les taux de TVA réduits dans un périmètre de 500 m autour des quartiers, ont-ils été des outils de diversification de l'habitat à l'échelle de l'agglomération ? Quels sont les effets bénéfiques et pernicioeux (effets frontières, effets d'aubaine) de tels dispositifs accompagnant la rénovation urbaine ?

## **2.2 Equilibrer les politiques de peuplement**

Les opérations de relogement ont-elles été l'occasion de décliner la politique de peuplement à l'échelle du quartier, en cohérence avec celle du bassin d'habitat ? Le cas échéant, quels effets sont constatés sur le profil d'occupation sociale du parc HLM (profil des entrants) ?

A l'occasion du PRU, la recherche d'équilibrage social dans les attributions est-elle devenue effective, plus particulièrement en matière d'attributions DALO sur le quartier ?

## **2.3 Améliorer la qualité de l'habitat**

Par le biais des réhabilitations et de la construction neuve, la qualité de l'habitat est-elle renforcée du point de vue de la maîtrise de la consommation d'énergie, de l'accessibilité, de l'adaptation au vieillissement, de la qualité architecturale et environnementale des logements ?

## **2.4 Améliorer l'environnement urbain et les espaces publics**

Les PRU ont-ils permis d'améliorer la qualité des espaces publics ? Les usages ont-ils été modifiés ? Permettent-ils de jouer un rôle de sociabilité et de lien social (création de places, de lieux pour les enfants ou adolescents, etc)

Le foncier libéré sur certains quartiers a-t-il donné lieu à une stratégie en vue de la diversification de l'habitat ou des activités économiques, etc ?

Quelles sont les formes urbaines privilégiées à l'issue des PRU ? Y a-t-il une tendance « ANRU » qui se dessine dans les quartiers remodelés ?

## **2.6 Renforcer la mixité fonctionnelle du quartier, notamment les fonctions économiques**

Dans les ZFU et dans les quartiers où cela était opportun, les PRU ont-ils permis de renforcer la dynamique d'accueil des entreprises (offre de locaux, signalétique renforcée, etc) et de prendre en compte les contraintes propres à ces activités (accès, stationnement, sécurité, desserte par les TC, signalétique) ?

Ces interventions physiques ont-elles eu un effet d'entraînement sur la politique de soutien aux activités économiques, d'accompagnement à la création d'entreprises ?

Ces interventions se sont-elles menées en accord avec le projet d'animation économique ou bien ont-elles permis de le susciter ?

## **3 AMELIORER L'INTEGRATION DU QUARTIER AU SEIN DE LA VILLE ET DE L'AGGLOMERATION**

### **3.1 Reconstituer l'offre en logements locatifs sociaux hors site**

La solidarité intercommunale a-t-elle été mobilisée pour assurer la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux hors site en vue d'une répartition mieux équilibrée de ces logements sur le territoire ?

Comment le segment du logement social au niveau de l'agglomération a-t-il été impacté par les opérations de rénovation urbaine ? Quel a été son effet notamment sur l'organisation des bailleurs sociaux et leur mode de gestion de leur patrimoine ?

### **3.2 Tenir compte du contexte du marché de l'habitat pour définir le niveau de reconstitution et la typologie**

Comment le PNRU interagit-il avec les programmes locaux de l'habitat ?

Comment le PNRU interagit-il avec les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU ?

Le PNRU tient-il compte du contexte du marché de l'habitat pour définir le niveau de reconstitution et la typologie ?

### **3.3 Améliorer l'intégration urbaine des quartiers**

Comment le « projet urbain » a-t-il été pensé, coordonné avec les documents d'urbanisme au niveau de l'agglomération ?

Comment les investissements de la rénovation urbaine ont-ils été coordonnés avec les investissements des collectivités territoriales (hors RU) dans leurs champs de compétences respectifs ? Par exemple, en matière d'investissements de rénovation des bâtiments scolaires ?

La constitution de réserves foncières sur certains quartiers a-t-elle été prise en compte dans la réflexion de la politique foncière menée à l'échelle de la ville ou de l'agglomération ?

### **3.4 Mettre fin à l'enclavement physique**

Ces interventions ont-elles eu des répercussions sur la politique du porteur de projet ou de l'agglomération, en matière de desserte par les transports en commun du quartier ? Quid par exemple des investissements en terme de transports collectifs et quelle articulation avec le PDU ?

Les PRU ont-ils permis d'améliorer les relations intra et inter-quartiers ? Les PRU ont-ils permis d'améliorer la circulation, de lutter contre le désenclavement physique du quartier en intervenant sur le maillage interne du quartier et ses liaisons avec les autres quartiers ?

## **4 EFFETS A-TERRITORIAUX DE LA RENOVATION URBAINE**

### **4.1 Exercer la solidarité nationale à l'égard des territoires urbains en difficulté**

La répartition des subventions de l'ANRU traduit-elle l'effort de la solidarité nationale à l'égard des territoires les plus en difficulté ?

### **4.2 Attribuer l'aide de l'Agence au regard de la mobilisation exceptionnelle des acteurs et financeurs locaux**

Quelles mesures peut-on établir de l'effet-levier des aides de l'ANRU ? Quel est le modèle économique de la rénovation urbaine ? Le modèle par subvention est-il soutenable par rapport à un modèle d'investissement en capital ? Quid du portage et du partage des risques ?

### **4.3 Moduler l'aide de l'Agence selon la situation financière des collectivités locales et des bailleurs HLM.**

La modulation des subventions de l'ANRU selon les maîtres d'ouvrage permet-elle d'avoir un effet-démultiplicateur des crédits sur les communes les plus pauvres ?

### **4.4 Inscrire le PNRU dans le respect des principes du développement durable**

La rénovation urbaine a-t-elle été l'occasion de développer des procédés constructifs innovants, respectueux des réglementations environnementales, et pour autant bon marché (exemple : contributions au Prébat) ?

La rénovation urbaine a-t-elle été l'occasion d'inscrire les quartiers dans une démarche de développement et d'aménagement durables ? Les projets ont-ils intégré les principes issus du Grenelle de l'environnement ?

### **4.5 Effets induits de la gouvernance du PNRU**

Quels sont les effets du PNRU sur la gouvernance nationale de la politique de la ville et sur la gouvernance nationale de la politique du logement ?

Comment le PNRU a-t-il impacté :

- les acteurs du logement social, par exemple en termes d'évolution des métiers et des pratiques ?
- l'organisation de l'ingénierie de la politique de la ville et de la rénovation urbaine ?
- les modes d'interventions des services déconcentrés de l'Etat (notamment DTA ANRU) et leurs relations d'une part, avec l'Etat central et les partenaires nationaux et d'autre part, avec les collectivités locales ?

Le modèle « centralisateur » de l'ANRU (RTP et comité d'engagement national) comporte-t-il des vertus (mise en tension des acteurs locaux, exigences sur les ambitions et respect des ambitions de la politique nationale) et quelles sont ses limites (manque de marges de manœuvre locales, etc) ?



# Annexe C. Membres du groupe de suivi, auditions et contributions

## 1. Liste des membres du groupe de suivi

Les membres qui ont participé aux différentes séances du groupe de suivi sont les suivantes :

### **Représentants du Conseil d'Orientation de l'Onzus :**

Patrice Allais (AMADEUS)  
Anne Bernard, conseillère régionale d'Aquitaine (ARF)  
Dominique Bonnans (DATAR)  
Christophe Bourgeois (DHUP)  
Chantal Cases (INED)  
Soraya Daou (Anah)  
Sylvie Dourousseau (DGOM)  
Julien Figuié (Direction du Budget)  
Yves Goepfert (DGESIP)  
Mathilde Honorat (DHUP)  
Noémie Houard (CAS)  
Eric Le Marec (Caisse des Dépôts)  
Claire Leplat (DHUP)  
Bénédicte Madelin (Profession Banlieue)  
Bernadette Malgorn, présidente  
Anne Maurage-Bousquet (DGCS)  
François Ménard (PUCA)  
Beatrix Mora (USH)  
Fatima Orsatelli, conseillère régionale PACA (ARF)  
Philippe Pourtier (IRDSU)  
Sylvie Rebière-Pouyade (IRDSU)  
Vivien Roussez (DATAR)  
Gisèle Stievenard, adjointe au maire de Paris (ADF)

### **Représentants du Conseil Scientifique de l'Onzus**

Annie Fouquet, présidente  
Christine Lelévrier, chercheuse

### **Représentants du CES de l'Anru :**

Annabelle Barral-Guilbert  
Damien Kacza (secrétariat général du CES)  
Christine Nassiet-David  
Fabrice Peigney (secrétaire général du CES)  
Pierre Pommelet  
Pierre Quercy

### **Représentant de la Confédération Syndicale des familles :**

Elodie Fumet, secrétaire confédérale Logement

### **Représentant de la Confédération Nationale du Logement :**

Jocelyne Herbinski, Responsable Commission Politique de la Ville

### **Représentants du SGCIV :**

Anthony Briant (SDESE)  
Michelle Brosseau (SDIO / DACV)  
Michèle Esposto (SDIO / DACV)  
Hervé Masurel (SGCIV)  
Michael Orand (SDESE / DE)

Nadège Couvert (SDESE / DE)  
Emmanuelle Jouy (SDESE / DE)

**Personnalités qualifiées :**

Sabine Baietto-Beysson, IGADD / CGEDD  
Yvette Mathieu, préfète  
Emmanuel Moulin, secrétaire général d'URBACT

## **2. Liste des personnes auditionnées ou sollicitées**

Les personnes auditionnées dans le cadre de cette mission sont les suivantes :

Thierry Bert, délégué général de l'USH  
François Bordas, DDCS de la Côte-d'Or  
François Delarue, président directeur général de l'AFTRP  
Yves Gavalda, DDTM de l'Hérault  
Pascal Martin-Gousset, directeur général de l'Anpeec  
Isabelle Rougier, directrice de l'Anah  
Philippe Van de Maele, président du directoire de l'UESL  
Pierre Sallenave, directeur général de l'Anru  
Franck Caro, Directeur de la Stratégie et du Développement des Programmes de l'Anru  
Wilfrid Geiller, Directeur adjoint de la Stratégie et du Développement des Programmes de l'Anru

## **3. Liste des contributions des parties prenantes**

Contributions sollicitées :

Assemblée des départements de France  
Assemblée des communautés de France  
Association des régions de France  
Association des maires de France  
Association des maires des grandes villes de France  
Association des Missions d'Aménagement de Développement Economique, Urbain et Social (Amadeus)  
Inter-réseaux des professionnels du développement Social Urbain (IRDSU)  
Union Sociale pour l'Habitat  
Ville et Banlieue

Contributions reçues :

Union Sociale pour l'Habitat  
Inter-réseaux des professionnels du développement Social Urbain (IRDSU)  
Association des Maires des grandes villes de France

## Annexe D. Enquêtes

### 1. Enquête auprès des Délégués territoriaux et délégués territoriaux adjoints de l'Anru

#### 1.a. Méthodologie

##### Méthodologie générale de l'évaluation

L'ONZUS a établi une bibliographie de travaux concernant la rénovation urbaine et prévoit d'en faire une synthèse. Cette synthèse sera structurée par emboîtement géographique en quatre parties qui devront répondre aux questions suivantes :

- La rénovation urbaine a-t-elle bénéficié aux habitants des quartiers ?
- La rénovation urbaine a-t-elle redressé le quartier ?
- La rénovation urbaine permet-elle d'intégrer le quartier à un projet de territoire ?
- Eléments a-territoriaux concernant le programme national

L'évaluation du PNRU qui sera réalisée par les services déconcentrés de l'Etat viendra compléter cette évaluation. Par conséquent, le questionnaire est structuré de façon à ce que l'évaluation de chaque groupe de questions puisse venir alimenter l'une des parties citée plus haut.

De plus, il peut être utile de rappeler, pour guider l'évaluation, les objectifs initiaux qui avaient été assignés au programme national de rénovation urbaine.

Ainsi : Le PNRU est un volet de la politique de la ville qui vise à réduire les inégalités entre territoires (loi du 1<sup>er</sup> août 2003). Le PNRU, vise : «la restructuration des quartiers dans un objectif de mixité sociale et de développement durable » (loi de 2003) et en termes plus opérationnels, selon le règlement général de l'Agence, à : enrayer la concentration géographique et favoriser l'intégration des populations rencontrant des difficultés sociales ; mettre fin à l'enclavement physique ainsi qu'à la dégradation ou déqualification urbaine de ces quartiers et les intégrer au reste de la ville ; favoriser la diversité des statuts d'occupation et de gestion des logements ; diversifier les fonctions urbaines à travers un rééquilibrage des fonctions commerciales, économiques, sociales et culturelles par rapport à l'habitat ; redonner une attractivité aux quartiers concernés. »

##### Méthode retenue pour la contribution des services déconcentrés

Contribution à l'évaluation par les DDT(M), les DEAL et les Unités territoriales en charge de la rénovation urbaine en Ile de France :

Chaque DDT(M), DEAL ou UT devra remplir un questionnaire par **quartier, pour un tiers des quartiers faisant l'objet d'une convention nationale**, dans chaque département (ZUS et quartiers article 6). Par conséquent, un questionnaire désigne un **quartier**, dans l'acceptation usuelle du terme, et non pas une convention, ni une ZUS. Pour les départements qui comptent trois quartiers ou moins, un seul questionnaire sera complété.

De plus, dans chaque département, l'architecte-conseil et le paysagiste-conseil complèteront en commun, pour chaque quartier choisi, un questionnaire spécifique.

Afin de faciliter la saisie et l'exploitation des enquêtes, l'enquête se présente sous la forme d'un questionnaire en ligne, dont vous trouverez la transcription en annexe.

Le questionnaire destiné aux services est disponible à l'adresse suivante :

<http://enqueteur.dgaln.developpement-durable.gouv.fr/index.php?sid=62249&lang=fr>

Le questionnaire destiné aux architectes et paysagistes conseil est disponible à l'adresse suivante :

<http://enqueteur.dgaln.developpement-durable.gouv.fr/index.php?sid=81936&lang=fr>

Ces questionnaires sont duplicables autant de fois que nécessaire.

### **Contribution à l'évaluation par les Directions régionales (DREAL et direction régionale en charge de la rénovation urbaine en Ile de France) :**

Les directions régionales devront réaliser la synthèse régionale des questionnaires complétés par les services déconcentrés de leur zone de compétence, la synthèse nationale étant effectuée par la DHUP. Elles structureront leur synthèse en reprenant chaque groupe de question. Il n'est donc pas demandé une synthèse pour chaque question mais bien **une synthèse globale pour chaque thème** (se reporter au paragraphe introductif qui permet d'orienter la synthèse). Il faudra également synthétiser les apports des architectes et paysagistes conseils.

Le travail demandé est une véritable synthèse à même de dégager les tendances par région mais aussi d'indiquer les éléments particuliers qui peuvent intéresser l'ensemble du territoire (contextes spécifiques, écueils, succès, démarches innovantes...). De plus, les synthèses régionales devront présenter, pour chaque thème, les éléments remarquables par typologie de quartiers, en fonction des critères demandés en début de questionnaire, lorsque cela présente un intérêt.

Pour ce faire, les directions régionales se verront attribuer un statut de gestionnaire de la base de données. Elles remettront leur synthèse ainsi que leur contribution libre en format .odt ou .pdf à la DHUP et mettront en copie les services déconcentrés de leur zone de compétence.

La synthèse des questionnaires complétés par les DEAL sera effectuée par la DHUP, en lien avec la délégation générale à l'outre-mer.

#### Choix des quartiers

Le choix des quartiers est confié aux DDT(M) /DEAL / UT qui devront respecter les critères suivants afin que le panel choisi soit représentatif du programme national.

Chaque département devra choisir ses quartiers de manière à rendre compte de la diversité des projets présents sur son territoire : zones tendues et détendues, quartiers centraux ou périphériques, grandes ou petites ZUS...

De plus, cette évaluation porte sur un programme qui n'est pas terminé, certains quartiers étant presque achevés tandis que d'autres sont en phase de démarrage entament les travaux. Il faudra choisir prioritairement les quartiers les plus avancés.

Néanmoins, et surtout si vous avez de nombreux quartiers à évaluer, il est intéressant de renseigner également des quartiers dont la convention a été signée plus tardivement, précisément pour préciser les raisons du retard. Ces quartiers seront donc sous-représentés mais pas exclus du panel.

L'intervention sur l'habitat privé sera également évaluée et il ne faut donc pas exclure les quartiers anciens ni les quartiers comprenant un volet copropriétés dégradées.

A ce titre, les quartiers suivants devront être évalués :

Marseille - Saint Mauront (13)	Grenoble - La Villeneuve (38)
Montpellier - Petit Bard (34)	Saint Etienne – Montreynaud (42)
Paris - Goutte d'Or (75)	Toulon – centre ancien (83)
Grigny II (91)	Clichy La Garenne - Victor Hugo (92)
Aubervilliers/Saint Denis - Cristino Garcia Landy (93)	Garges-lès- Gonesse - Dame Blanche Ouest et La Muette (95)
Clichy-Montfermeil - Le Plateau (93)	

L'évaluation ne porte pas sur le PNRQAD.

#### Calendrier

le 9 novembre 2012 : les DDT appartenant aux régions Alsace, Auvergne, Basse-Normandie, Bourgogne, Bretagne, Centre, Champagne-Ardenne, Corse, Franche-Comté, Languedoc-Roussillon,

Limousin, Lorraine, Midi-Pyrénées, Pays de la Loire, Poitou-Charente ainsi que les DEAL devront avoir achevé leurs questionnaires, les architectes et paysagistes conseil également.

le 16 novembre 2012 : les DDT (et UT) appartenant aux régions Aquitaine, Haute-Normandie, Ile de France, Nord Pas De Calais, Picardie, Provence Alpes Côte d'Azur, Rhône-Alpes devront avoir achevé leurs questionnaires, les architectes et paysagistes conseil également.

le 23 novembre 2012 : envoi des synthèses à la DHUP par les DREAL pour les premières régions

le 30 novembre 2012 : envoi des synthèses à la DHUP par les DREAL pour les secondes régions

Une réunion de restitution sera organisée mi-décembre à laquelle seront conviés les services déconcentrés

## **1.b. Echantillon**

### **Représentativité de l'échantillon :**

- 200 réponses soit 40% des quartiers faisant l'objet d'une convention représentant un total de près de 360 000 logements sociaux
- tous les départements et les régions ont répondu (à l'exception de la Martinique)
- les quartiers évalués permettent de donner une idée de la grande diversité des situations : petits et grands quartiers, zones tendues et détendues, intervention sur l'habitat privé...

En **région parisienne**, les 44 quartiers évalués représentent 31% du nombre total de quartiers en rénovation situés en Ile de France. Sur les quartiers retenus, les investissements (5,6Mds€ toutes familles et tous financeurs confondus) représentent un tiers du total francilien. Les quartiers sont très majoritairement situés en zone A et marginalement en zone B1, ce qui consolide le postulat de représentativité de l'échantillon.

### **Méthode :**

- l'interrogation des DDT(M) a été réalisée sur la base d'un questionnaire en ligne dont les résultats peuvent être exploités à partir d'un tableau synthétique ;
- l'exploitation du tableau grâce aux questions semi-fermées donne les grandes tendances au niveau national ;
- la lecture des synthèses régionales réalisées par les DREAL permet de distinguer certaines conclusions qui se retrouvent dans un grand nombre de régions. En complément, l'exploitation du tableau permet d'affiner les résultats au niveau national et la lecture des commentaires permet d'avancer des explications ;
- la lecture des synthèses régionales permet également de distinguer des particularismes, à croiser également avec les données chiffrées et les commentaires du tableau.

De manière générale, les conclusions de cette étude vont dans le sens des "opinions" que les professionnels se font généralement de la rénovation urbaine : on trouvera peu d'éléments surprenants ou nouveaux. Néanmoins, l'intérêt du travail consiste d'une part à confirmer un "sentiment", mais aussi d'autre part à le quantifier sur le plan national. On pourra ainsi argumenter plus objectivement pour estimer dans quelle mesure certaines politiques ont réussi ou échoué et avancer des explications.

Ainsi, si les grandes lignes de l'évaluation pouvaient être devinées, l'exploitation fine des résultats est riche d'enseignements.

Indiquons également en introduction que si les réponses aux questions générales sont très positives sur l'efficacité du programme, l'évaluation détaillée a sans doute tendance à insister sur les limites du programme plutôt qu'à relever des éléments positifs qui se passent finalement de commentaires.

### **Typologie des quartiers :**

Les éléments suivants n'apportent pas d'enseignements en eux-mêmes mais permettent d'identifier, pour certaines questions qui suivent, si des biais peuvent être remarqués.

### **Tension du marché :**

- quartiers situés en zone A : 24%
- quartiers situés en zone B1 : 22%
- quartiers situés en zone B2 : 35%
- quartiers situés en zone C : 18%

### **Caractéristiques du quartier :**

	Oui	Plutôt oui	Plutot non	Non
Un urbanisme et une architecture stigmatisants	107	70	11	7
Un maillage viaire qui ne permet pas de circuler correctement	86	69	25	14

80% des quartiers avaient une architecture et un urbanisme que l'on pouvait qualifier de stigmatisant ou plutôt stigmatisant. Le maillage viaire ne permettait pas de circuler dans le quartier pour 75% des quartiers.

### **Concernant l'accessibilité du quartier avant le PNRU**

- Le quartier est proche du centre-ville ou bien relativement proche et bien desservi par des transports en commun efficaces : 46%
- Le quartier est éloigné du centre-ville mais bien desservi : 22%
- Le quartier est éloigné du centre-ville et mal desservi : 32%

### **Concernant l'aire urbaine à laquelle appartient le quartier**

- Attractive (taux de croissance démographique et taux d'emploi supérieurs à la moyenne nationale) : 30%
- Stable : 25%
- En déclin (taux de croissance démographique et taux d'emploi inférieurs à la moyenne nationale) : 45%

## **1.c. Questionnaire**

### **1. Le contexte**

- 1.01 Région du quartier
- 1.02 Département du quartier
- 1.03 Commune du quartier
- 1.04 Nom du quartier
- 1.05 Numéro de ZUS
- 1.06 Numéro de convention
- 1.07 Zonage de la commune
- 1.08 Appartenance de la commune à une structure intercommunale
- 1.09 Nombre total de logements sociaux dans le quartier avant signature de la convention
- 1.10 Taux de logements sociaux sur le quartier
  - Avant le PNRU
  - Prévu à l'achèvement de la convention
- 1.11 Coût global du projet prévu sur le quartier considéré (en M€)
- 1.12 Il s'agit d'un quartier :
  - Majoritairement d'habitat social

- Majoritairement de copropriété de type grand ensemble
  - Majoritairement d'habitat ancien
  - Sans réponse
- 1.13 Quelles étaient les caractéristiques du quartier avant le PNRU ? (Oui/Plutôt oui/Plutôt non/Non/Sans réponse)
- Un urbanisme et une architecture stigmatisants
  - Un maillage viaire qui ne permet pas de circuler correctement au sein du quartier
  - Des espaces publics déqualifiés
- 1.14 Quel était globalement l'état du parc de logement social sur le quartier avant le PNRU ?
- Bâti jamais réhabilité et peu entretenu
  - Bâti globalement en état mais qui pourrait nécessiter des réhabilitations lourdes
  - Bâti réhabilité depuis moins de 10 ans
  - Sans réponse
- 1.15 L'accessibilité du quartier avant le PNRU :
- Le quartier est proche du centre-ville ou bien relativement proche et bien desservi par des transports en commun efficaces
  - Le quartier est éloigné du centre-ville mais bien desservi
  - Le quartier est éloigné du centre-ville et mal desservi
  - Sans réponse
- 1.16 L'aire urbaine à laquelle appartient le quartier est :
- Attractive (taux de croissance et taux d'emploi supérieurs à la moyenne nationale)
  - Stable
  - En déclin (taux de croissance démographique et taux d'emploi inférieurs à la moyenne nationale)
  - Sans réponse
- 1.17 Niveau d'avancement du PRU :
- Bon avancement (engagement supérieur à 80%)
  - Avancement moyen (engagement compris entre 50 et 80 %)
  - Avancement faible (engagement inférieur à 50%)
  - Sans réponse

## **2. La rénovation urbaine a-t-elle permis d'améliorer l'attractivité du quartier ?**

Les questions suivantes visent à objectiver les résultats du PNRU en termes d'attractivité du quartier : dans quelle mesure peut-on parler de mixité sociale ? Les habitants du quartier, anciens ou nouveaux, bénéficient-ils de la proximité d'équipement et de commerces de qualité ? Y-a-t-il une véritable banalisation du quartier ? Il s'agit également d'évaluer si les investissements privés pourront prendre la suite des investissements réalisés par l'ANRU pour continuer à développer le quartier, en allant dans le sens de la mixité sociale et fonctionnelle. A ce titre, le succès de la promotion immobilière privée et l'évolution de la valeur du foncier sont significatifs.

2.01 La rénovation urbaine a-t-elle permis :

- De banaliser le quartier
- D'améliorer le quartier
- D'éviter une aggravation de la situation
- N'a pas réussi à enrayer la dévalorisation du quartier
- Sans réponse

### **Concernant la diversification de l'habitat**

2.02 Combien de logements sont prévus dans la convention en diversification dans le quartier ?

- Combien en PLS ?
- Combien pour l'AFL ?
- Combien en accession sociale ?
- Combien en promotion immobilière (Y compris TVA réduite) ?
- Combien en tout ?

2.03 Les opérations de diversification sont-elles :

- Toutes réalisées ou en passe de l'être

- Certaines sont reportées, combien et à quelles échéances ?
  - Certaines sont abandonnées, combien de logements et pourquoi ?
- 2.06. Pensez-vous que le quartier est désormais suffisamment attractif pour intéresser les promoteurs sans le recours à la TVA à taux réduit?
- Oui
  - Non
  - Sans réponse
- 2.07. Y a-t-il eu des ventes de logements sociaux aux locataires ?
- Oui, indiquez combien en commentaire
  - Non
  - Sans réponse
- 2.08. Les logement PLS sont-ils véritablement occupés par des ménages PLS?
- Oui
  - Non, pourquoi?
  - Sans réponse
- 2.09. Lorsque le quartier peine à attirer de nouveaux habitants, quels sont d'après vous les freins à l'attractivité du quartier? :
- L'image du quartier
  - Des problèmes de sécurité avérés
  - La carte scolaire
  - L'éloignement du centre-ville
  - Une offre trop faible en matière de transport en commun
  - Autre, indiquer lesquels en commentaire
  - Le quartier est devenu attractif

### ***Concernant le foncier***

- 2.10. Prix des terrains et valorisation : (Oui/Non/Sans réponse)
- Le prix du foncier à destination de logements a-t-il augmenté ?
  - Le prix du foncier à destination d'activité a-t-il augmenté ?
  - Les terrains destinés au logement se sont-ils bien vendus?
  - Les terrains destinés à de l'activité se sont-ils bien vendus?
- 2.11. Y a-t-il du foncier (friches, terrains libérés par des opérations de démolition...) qui ne sera pas investi par des bâtiments pérennes dans la durée du PNRU ? Est ce que des opérations initialement prévues ont été abandonnées ou retardées? Lesquelles et pourquoi? (logement, activité, équipement,...)

### ***Concernant le développement économique et commercial***

- 2.12. Afin d'évaluer si le projet a permis d'améliorer la mixité fonctionnelle des quartiers, pouvez-vous dire si :
- Le projet a permis d'améliorer l'offre commerciale de proximité
  - La rénovation urbaine a permis d'améliorer la mixité fonctionnelle
  - Des nouvelles entreprises se sont implantées sur le quartier ou a proximité
  - Le projet n'a pas eu d'influence sur le développement économique
- 2.13. Commentaire libre sur le développement économique éventuellement en complément de la question précédente. Si l'information est disponible, indiquer si des entreprises ont été créées par des habitants du quartier, si les entreprises proches du quartier embauchent des habitants du quartier.
- 2.14. Comparativement à la situation avant le début des travaux, le PNRU a-t-il permis d'améliorer l'offre en matière d'équipement et de service (sport, culture, associations, santé, administrations...)?
- Non, pourquoi?
  - Les équipements existants ont été réhabilités/ reconstruits. Préciser.
  - Il y a eu une offre nouvelle. Préciser.
- 2.15. Des équipements d'envergure communale voire intercommunale ont-ils été construits ou sont-ils prévus dans la convention?
- Oui
  - Non



- Sans réponse

2.17. Comparativement aux autres quartiers de l'agglomération, quel est le niveau d'équipement du quartier? (Supérieur/Egal/Inférieur)

- Avant le projet
- Maintenant
- Sans réponse

### **3. Le volet habitat social de la rénovation urbaine à l'échelle du quartier**

La rénovation urbaine a conduit à démolir, parfois massivement, le patrimoine social. Ces démolitions ont permis de renouveler le parc social grâce à la construction de logements sociaux neufs en reconstitution. De plus, la rénovation urbaine a co-financé la réhabilitation d'une proportion considérable du parc. L'évaluation devra donc indiquer si ces projets ont bien permis de revaloriser durablement le parc social, en ayant à l'esprit que la revalorisation du bâti doit être accompagnée d'une politique d'attribution réfléchie.

L'évaluation devra aussi indiquer si la rénovation urbaine a permis des parcours résidentiels positifs tant pour les habitants relogés hors du quartier que pour ceux qui y sont restés, qui y sont revenus. A ce titre, l'évaluation régionale devra obligatoirement aborder la question du relogement, dans un paragraphe distinct.

#### ***Concernant les démolitions***

3.01. Combien de démolitions sont prévues sur le quartier?

3.02. Le projet a-t-il permis de prévoir des démolitions en nombre :

- Suffisant
- Insuffisant
- Trop important
- Sans réponse

3.03. Les relogements ont-ils globalement permis aux habitants d'avoir un parcours résidentiel positif :

- Oui
- Non
- Un nombre significatif de ménages a pu rejoindre de meilleurs quartiers
- Un nombre significatif de ménages a été relogé dans le réhabilité ou le neuf

3.04. Les reconstitutions sur site ont-elles répondu aux besoins des habitants relogés? : (Oui/Plutôt oui/Plutôt non/Non/Sans réponse)

- Pour ce qui est de la proportion PLAI/PLUS
- Pour la typologie (T1, T2, ...)
- Pour les restes à charge

3.05. Indiquez les éléments qui vous semblent important concernant la façon dont les relogements ont été conduits? Y a-t-il eu des protocoles inter-bailleurs? Intercommunaux? Que dire de l'évolution des taux d'effort pour les ménages?

#### ***Concernant l'attractivité du parc de logements sociaux sur le quartier.***

On considère ici que le parc n'est pas attractif si les taux de vacance et/ou de rotation sont élevés, et qu'il est attractif sinon.

3.06. Le parc social est-il attractif ? : (Oui /Plutôt oui /Plutôt non /Non /Sans réponse)

- Avant le PNRU
- Dans le parc réhabilité dans le cadre du PNRU
- Dans le parc neuf construit dans le cadre du PNRU
- Dans le parc non réhabilité

3.07. Combien le quartier compte-t-il de logements qui ne seront pas réhabilités dans le cadre de la convention?

3.08. Quel est l'état du parc social non réhabilité?

- Certains bâtiments nécessitent des interventions lourdes
- Certains bâtiments nécessitent des interventions légères
- La plupart des bâtiments sont en bon état

3.09. Y a-t-il désormais une concertation entre les bailleurs, la commune, l'EPCI sur la politique de peuplement? Si oui, indiquez en commentaire si la rénovation urbaine a permis d'améliorer durablement les pratiques et avec quels acteurs.

- Concernant le relogement
- Concernant les attributions
- Concernant les ménages DALO

3.10. L'évolution du taux d'effort des ménages habitant dans des immeubles qui ont été réhabilités et/ou résidentialisés est-elle :

- Acceptable au regard des capacités financières des ménages
- Trop importante
- Sans réponse

#### **4. La rénovation urbaine a-t-elle intégré la dimension du développement durable?**

La réhabilitation des logements sociaux a souvent permis d'en améliorer les performances énergétiques. Les réponses ci-dessous permettront d'évaluer les efforts accomplis.

Par ailleurs, vous pourrez préciser si les thématiques liées au développement durable ont été plus largement prises en compte.

4.01. Quel est le nombre de logements qui seront réhabilités dans le cadre de la convention?

##### ***Concernant les logements sociaux réhabilités***

4.02. Pour combien de logements a-t-on une amélioration significative des performances énergétiques? Combien ont gagné une étiquette (par exemple, passage de F à E)? Combien ont gagné deux étiquettes? Trois étiquettes ou plus? Le label BBC rénovation?

4.03. L'évolution réelle des charges après les travaux d'économies d'énergie est-elle conforme aux estimations avant travaux? Expliquez pourquoi.

- Oui
- Plutôt oui
- Plutôt non
- Non
- Sans réponse

4.04. Y a-t-il eu d'autres mesures prises en faveur du développement durable? Par exemple dans le domaine des énergies renouvelables? des réseaux de chaleur? de la démarche écoquartier?

#### **5. Eléments concernant la mise en œuvre du projet**

Il s'agit ici d'évaluer si la mobilisation des collectivités a été à la hauteur des enjeux. Les réponses suivantes préciseront donc les modalités de mise en œuvre du projet : portage politique, moyens techniques, implication du niveau intercommunal, difficultés rencontrées. La synthèse régionale devra aborder obligatoirement et dans un paragraphe distinct la question de la concertation avec les habitants.

5.01. Quel a été le niveau d'implication du porteur de projet tout au long de la réalisation du projet?

- niveau élu
- niveau DGS
- niveau directeur de service technique
- Autre, préciser dans le commentaire
- Sans réponse

5.02. Une équipe dédiée à la rénovation urbaine ou à la politique de la ville a-t-elle été créée :

- au sein des services de la commune?
- dans les services de l'EPCI?
- aucune équipe dédiée

5.03. Tout au long de la vie du projet, indiquez les principales difficultés rencontrées et précisez-les en commentaire :

- Nécessité de revoir en profondeur le projet
- Des difficultés techniques (amiantes, chaufferie, dépollution...)
- Des difficultés juridiques (recours...)

- Un manque d'implication des élus
  - Autres
- 5.04. Y a-t-il eu une réelle concertation menée avec les habitants ?
- non, aucune
  - oui, sur la définition du projet
  - oui, sur la mise en oeuvre
  - oui, et le projet a évolué en fonction de cette consultation
  - Sans réponse
- 5.05 Pensez-vous que, globalement, les habitants ont plutôt :
- Contesté le projet
  - Plébiscité le projet
  - Eté indifférents
  - Sans réponse
- 5.06 Lorsque le porteur de projet est le maire de la commune, comment l'échelon intercommunal (EPCI) a-t-il été associé ?
- En amont, dès les études stratégiques
  - Après la définition du projet
  - En cours de réalisation, pour des actions impliquant l'échelon intercommunal
  - Pas du tout
- 5.07 Estimez-vous que le temps consacré aux études et à la négociation de la convention a été suffisant ? En commentaire, indiquer quelle a été la durée approximative (en mois) de cette phase et les difficultés rencontrées pour faire aboutir le projet, le cas échéant.

## **6. L'articulation de la rénovation urbaine avec les autres politiques communales ou intercommunales**

Le questionnaire cherche ici à évaluer l'articulation de la rénovation urbaine avec les autres politiques. En effet, la solidarité nationale ne doit pas se substituer aux politiques de droit commun mais au contraire être soutenue par elles à toutes les échelles : commune, EPCI, département, région. De plus, les quartiers doivent être intégrés au développement de l'agglomération à laquelle ils appartiennent et participer à son développement économique, bénéficier de l'amélioration des transports, de l'implantation de nouveaux équipements. L'évaluation devra donc indiquer dans quelle mesure les communes et les intercommunalités ont effectivement pris en compte le quartier de manière cohérente dans toutes leurs politiques.

6.01 Y-a-t-il eu association de l'EPCI sur des sujets à portée intercommunale tels que :

- La politique de la ville
- La reconstitution des logements locatifs sociaux
- Le désenclavement
- Les équipements intercommunaux
- La voirie / l'assainissement
- Le développement économique
- Autre, indiquer lesquels en commentaire
- non, aucune

6.02 Afin de savoir si une véritable politique d'intégration du quartier à l'échelle de la commune ou de l'EPCI a été menée pour soutenir et relayer les actions conduites dans le cadre du PNRU, pouvez-vous indiquer si le quartier fait l'objet d'orientations déterminantes visant à son redressement et préciser les plus importantes en commentaire :

- Dans le PLH
- Dans le PLU
- Dans les politiques de développement des transports en commun à l'échelle de l'EPCI
- Dans les politiques de développement commercial et économique à l'échelle de l'EPCI
- Autre

6.03 La commune et/ou l'EPCI ont-ils d'autres projets importants de construction neuve de logements qui seraient susceptibles d'entrer en concurrence sur le marché de l'habitat avec les logements proposés sur le quartier (ZAC, écoquartier...) ?

- Oui
- Non
- Sans réponse

6.04 Le quartier était-il difficile d'accès en transports en commun ?

- Non
- Oui et le PNRU a permis une amélioration sensible de la situation
- Oui mais le PNRU n'a pas permis une amélioration de la situation
- Sans réponse

6.05 Quelles améliorations ont été réalisées en matière de développement des transports en commun, apportez des précisions si vous le jugez souhaitable :

- Amélioration de lignes de bus existantes (fréquences, plage horaire...)
- Création de nouvelles lignes de bus
- Création d'une ligne TCSP
- Création d'une ligne de tramway
- Création d'une ligne de métro
- Autre, précisez en commentaire

6.06 De manière générale, le développement durable a-t-il été suffisamment pris en compte dans ce projet (par exemple tri sélectif, containers enterrés, gestion des eaux, des déchets de chantier...)

- Oui
- Plutôt oui
- Plutôt non
- Non
- Sans réponse

6.07 Les différents services des collectivités ont-ils travaillé de manière transversale ?

- Oui
- Plutôt oui
- Plutôt non
- Non
- Sans réponse

6.08 Pensez-vous que le portage à l'échelon intercommunal aurait amené une plus-value au projet et indiquez pourquoi

- Oui
- Non
- Sans réponse

6.09 Quelles compétences ont été mobilisées lors de l'élaboration du projet ?

- Architectes
- Urbanistes
- Paysagistes
- Sociologues
- Economistes
- Autres - lesquels ?
- Aucun

6.10 Le dimensionnement global du projet a-t-il été déterminé plutôt en fonction :

- De l'enveloppe apportée par l'ANRU
- De la capacité d'investissement du porteur de projet ou des organismes HLM
- De la volonté politique d'intervenir sur le quartier
- Des travaux à réaliser
- Autre, précisez en commentaire

6.11 Les départements et les régions ont-ils soutenu les projets de rénovation au travers du financement :

- Des logements sociaux (réhabilitation, démolition, reconstitution, résidentialisation)
- Des aménagements
- Des équipements
- Du développement économique (aide à l'implantation de commerces, d'entreprises...)
- De l'habitat privé (copropriétés dégradées, requalification d'ilots d'habitat dégradé...)
- De l'ingénierie
- Sur aucun poste

6.12. Lorsque les Conseils Généraux et les Conseils Régionaux ont financé des opérations dans leurs domaines de compétences, précisez lesquels (collèges, lycée, CFA, action sociale, développement économique...)?

## **7. La rénovation urbaine et les politiques de l'habitat à l'échelle du projet de territoire**

La reconstitution des logements sociaux démolis a permis de faire baisser le pourcentage de logements sociaux sur les quartiers et de rééquilibrer le pourcentage de logements sociaux sur l'ensemble du bassin d'habitat. Les questions suivantes doivent permettre d'évaluer dans quelle mesure les logements en reconstitution ont effectivement été localisés de manière à améliorer la mixité sociale, et dans quelle mesure ils répondent aux besoins des ménages sur l'ensemble du territoire, tel qu'exprimé dans le PLH.

### ***Le taux de reconstitution***

7.01 Quel est le nombre de LLS inscrit en reconstitution ?

7.02 Estimez-vous que le taux de reconstitution a été pertinent et si non, indiquer en commentaire quel taux vous auriez préconisé ?

- Oui
- Non
- Sans réponse

### ***Les catégories de financement de la reconstitution***

7.03 Quelle est la proportion des différentes catégories de financement dans la reconstitution (en %) :

- Pour les PLAI
- Pour les PLUS
- Pour les PLUS-CD

7.04 Cela vous semble-t-il adapté au regard des besoins des populations du bassin d'habitat (adéquation avec le PLH) ?

- Oui
- Non
- Sans réponse

7.05 L'objectif initial de PLUS-CD a-t-il été respecté et si non, pourquoi ?

- Oui
- Non
- Sans réponse

### ***La localisation***

7.06 Combien de logements en reconstitution prévus :

- Sur le quartier
- Hors site sur la commune
- Hors site dans la commune mais situé en ZUS
- Hors site dans une autre commune de l'agglomération

7.07 Y-a-t-il eu des freins à la reconstitution hors site ?

### ***Capacité du PNRU à jouer en faveur de la mixité sociale***

7.08 Y-a-t-il des communes "article 55" dans l'EPCI ? Si il y a eu des reconstitutions dans ces communes, indiquer le nombre de logements concernés en commentaire. Sinon, indiquez pourquoi.

- Non
- Oui mais il n'y a pas eu de reconstitution dans ces communes
- Oui et il y a eu des reconstitutions dans ces communes
- Sans réponse

7.09 La rénovation urbaine a-t-elle joué en faveur de la mixité sociale de façon déterminante :

- Sur le quartier
- A l'échelle de l'agglomération
- Sur le quartier et à l'échelle de l'agglomération
- Elle n'a pas eu d'impact
- Sans réponse

### ***La typologie des logements financés***

7.10 Quelle est la proportion de logements financés par typologie (en %) :

- Petits logements (T1 et T2)
- Logements moyens (T3 et T4)
- Grands logements (T5 et +)

7.11 Est-ce que la typologie des logements prévus répond aux besoins des populations du bassin d'habitat (adéquation avec le PLH) ?

- Oui
- Plutôt oui
- Plutôt non
- Non
- Sans réponse

7.12 Les grands logements (T5 et +) ont-ils été construits plutôt :

- Sur site
- Hors site
- Sans réponse

### ***Reconstitution et offre nouvelle***

7.13 Est-ce que la reconstitution a pu ralentir la construction de logements sociaux en droit commun (offre nouvelle) ?

- Oui
- Non
- Sans réponse

7.15 Est-ce qu'une part de la reconstitution a donné lieu à de l'acquisition-amélioration ?

Indiquer en commentaire dans quel contexte (vacance en centre ville, par exemple...)

- Oui
- Non
- Sans réponse

### ***Le logement des populations spécifiques***

7.16 Avez-vous connaissance d'une structure pour populations spécifiques (FTM, FJT...) qui est localisée dans le quartier, qui aurait eu besoin d'un traitement (réhabilitation, démolition) et qui n'aurait pas été intégrée au projet ?

- Oui
- Non
- Sans réponse

## **8. La mise en oeuvre de la solidarité nationale**

Les questions suivantes concernent plus généralement le programme national : utilisation des moyens financiers, gouvernance, participation des bailleurs à l'effort national.

8.01 Compte-tenu des moyens financiers mobilisés au titre de la solidarité nationale, considérez-vous que l'amélioration du quartier est à la hauteur des attentes et précisez vos arguments ?

- Oui, tout à fait
- Le bilan est mitigé
- Non, pas du tout
- Sans réponse

8.02 L'organisation avec une agence nationale qui valide les projets et les avenants nationaux, et ses délégations territoriales en département au côté des porteurs de projet a-t-elle été efficace ?

- Oui
- Plutôt oui
- Plutôt non
- Non
- Sans réponse

8.03 Pensez-vous que les investissements réalisés par les organismes HLM dans le PRU ont :

- Dégradé leur situation financière
- Amélioré leur situation financière
- Pas eu d'effet sur leur situation financière
- Sans réponse

8.04 Pensez-vous qu'il faille revoir les modalités de financement ? Pour quelles familles? Sur quels arguments vous fondez-vous?

## 9. Habitat privé

Cette partie concerne les quartiers où la thématique copropriété est prédominante. Si l'intervention sur le parc privé est marginale, cette partie est facultative. La rénovation urbaine pose la question de l'intervention conjointe de l'Anah et de l'ANRU : coordination de leurs interventions, complémentarité de leurs savoir-faire. Les questions suivantes visent à évaluer l'efficacité de l'intervention sur le parc privé dans le cadre de la rénovation urbaine.

9.01. L'intervention sur l'habitat privé a-t-elle été à la hauteur des enjeux ?

- Oui
- Plutôt oui
- Plutôt non
- Non
- Sans réponse

9.02. La délégation de l'Anah a-t-elle été associée à la préparation de la convention?

- Oui
- Non
- Sans réponse

9.03. Comment se sont articulées les actions de l'Anah et de l'ANRU sur le traitement des copropriétés en matière de pilotage, de financement,...? Les financements de l'Anah ont-ils pu être anticipés? Quelles améliorations possibles?

9.04. S'il y avait des copropriétés en difficulté sur le quartier, ont-elles été intégrées au projet urbain?

- Oui
- Non
- Sans réponse

9.05. Qui a assuré le portage des lots de copropriété? avec quelle efficacité ? à quel coût? Pouvez-vous indiquer un ratio coût total de la démolition par logement démoli? Coût total par logement réhabilité/revendu?

9.06. L'ANRU a-t-elle financé de la résidentialisation?

- Oui, combien?
- Non
- Sans réponse

9.07. Y avait-il des projets de RHI? Si oui, indiquez en commentaire combien et si ces opérations ont été menées dans le cadre de l'ANRU ou séparément.

- Oui
- Non
- Sans réponse

9.08. Y a-t-il eu des relogements dans le parc social de ménages venant du parc privé? Locataires ou propriétaires?

- Oui
- Non
- Sans réponse

9.09. Le projet a-t-il prévu la production de logements locatifs sociaux en reconstitution de logements privés démolis? Si oui, indiquez en commentaire dans quelle proportion?

- Oui
- Non
- Sans réponse

9.10. Sur les territoires en délégation de compétence, quel retour d'expérience sur l'articulation entre la ville, le délégataire, et les services de l'Etat?

Contribution libre des DDT(M) et des DREAL

## 2. Enquête auprès des PDEC, SPV, et DP

### 2.a. Présentation de la population enquêtée et des modalités d'enquête

L'enquête portant sur les effets de la rénovation urbaine sur la vie des habitants et sur le fonctionnement du quartier et de ses équipements publics cible les quartiers où l'avancement du projet de rénovation urbaine est visible, même si inachevé.

Ainsi, une sélection de 90 quartiers a été définie à partir du taux de livraison des opérations supérieur à 45% (taux établi à partir de l'enquête annuelle « livraisons » de l'ANRU auprès des porteurs de projet, couvrant 80% des conventions).

En décembre 2012, le questionnaire accompagné de la liste des quartiers visés par l'enquête a été envoyé aux délégués du préfet, sous couvert des préfets de département. Au final, 36 questionnaires, soit un tiers de l'échantillon initial, ont été recueillis et exploités.

Compte tenu de la faiblesse de l'échantillon, les résultats de l'enquête ne peuvent être généralisés à l'ensemble des PRU, ni même à la « population » des 90 PRU les plus avancés. Cependant, ces résultats donnent des témoignages et éclairent la réalité du fonctionnement des quartiers, du point de vue des délégués du préfet dont l'ancrage sur le terrain est avéré.

#### Relogement

Le point de vue des délégués du préfet sur le relogement est globalement positif : 14 estiment que les conditions de logement des locataires se sont fortement améliorées à l'issue du relogement et 16 estiment qu'elles se sont moyennement améliorées. Parmi les motifs d'amélioration, viennent en tête l'amélioration de la qualité du logement (23 occurrences), la meilleure adéquation entre taille du logement et taille du ménage (20 occurrences) et l'accès à un logement neuf (17 occurrences).

Parmi les points faibles des opérations de relogement, sont cités principalement les motifs relatifs à l'adéquation entre loyer et ressources du ménage (12 occurrences), ou aux charges locatives qui restent élevées (9 occurrences).

Concernant la prise en charge spécifique des ménages en très grandes difficultés, 16 délégués du préfet indiquent la mobilisation effective des acteurs du droit commun pour assurer le suivi social, en complément des dispositifs liés au relogement mais un tiers des délégués du préfet ne se prononcent pas sur ce point... Les acteurs cités sont les services des CCAS (12 occurrences) et les services sociaux des conseils généraux (11 occurrences). Viennent ensuite les CAF (7 occurrences).

#### Application des clauses d'insertion par l'économique

L'enquête auprès des délégués du préfet (DP) témoigne un effet d'entraînement significatif de l'obligation faite par l'ANRU d'appliquer les clauses d'insertion par l'économique dans les marchés publics de travaux, sur :

- l'extension effective de l'application des clauses d'insertion sur les marchés publics des collectivités territoriales, (27 occurrences) et des bailleurs HLM (22 occurrences),
- la mobilisation des acteurs de l'emploi sur le quartier (signalée par 27 DP). Sur ces quartiers, les « moteurs » de la démarche sont généralement en premier rang, les services de la commune ou de l'agglomération (cités 25 fois), puis les missions locales (citées 12 fois), les entreprises d'insertion (citées 11 fois) et Pôle emploi (cité 10 fois).

#### Concertation des habitants

Sur la quasi-totalité des quartiers enquêtés, les DP indiquent que les habitants ont bénéficié de réunions d'informations et de diffusion de plaquettes de présentation du projet (34 et 33 occurrences), ce qui constitue la première étape de la concertation.



Cette concertation est plus structurée dans la moitié des quartiers enquêtés, avec une permanence ou un lieu d'accueil dédié au PRU, et/ou l'instauration d'une démarche participative structurée (constitution de groupes de paroles, etc). Sur 13 quartiers, on identifie un chargé de relation avec les habitants et la réalisation d'enquêtes auprès de la population.

Les points d'appui de ces démarches d'association des habitants sont en premier lieu les acteurs de quartier tels que les centres sociaux ou régies de quartiers (cités 21 fois), et en second lieu, les associations de locataires (citées 15 fois) et enfin, la préexistence ou la création d'un comité de quartier (cités 13 fois).

Les habitants ont été consultés principalement sur les sujets suivants qui relèvent de la vie quotidienne et de l'environnement immédiat :

- gestion des usages et du fonctionnement du quartier (20 occurrences)
- travaux de réhabilitation (19 occurrences)
- résidentialisation des immeubles (17 occurrences)
- conception des espaces publics (16 occurrences).

Les habitants ont été moins mobilisés sur la conception du projet de rénovation urbaine (9 occurrences).

### **Développement économique du quartier**

Parmi les 36 quartiers enquêtés, 13 sont en ZFU. Les questions ci-après ne concernent que ces 13 quartiers en ZFU.

Corroborant des points de vue d'experts sur le sujet, les effets des PRU sur l'attractivité économique des quartiers (se traduisant par l'arrivée d'entreprises, etc) sont encore peu visibles :

- seulement 2 DP estiment que l'effet d'entraînement du PRU sur la politique de soutien aux activités économiques portée par la ZFU est très fort. 4 DP estiment que l'effet est moyen.
- 7 DP indiquent que les effets du PRU pour attirer les entreprises, sont nuls (2 réponses) ou faibles (3 réponses) ou qu'il est prématuré pour se prononcer (2 réponses).
- seulement 3 DP indiquent les équipes PRU et ZFU se sont rapprochées pour mettre en œuvre ces projets. Toutes proportions gardées, le rapprochement entre services de l'Etat (DDT, Direccte) est plus fréquent, 6 DP l'affirmant lors de l'enquête.

Malgré ces éléments mitigés, les opérations de rénovation urbaine semblent avoir pris en compte les besoins d'aménagement spécifique préparant l'arrivée des entreprises. Le bilan est plus positif du point de vue des DP :

- 6 DP indiquent que les PRU ont permis de développer l'offre de locaux,
- 8 DP estiment que les PRU ont pris en compte les contraintes des entreprises (facilité d'accès, stationnement, signalétique, etc).

Au-delà des seuls quartiers en ZFU, les effets de la rénovation urbaine semblent encore limités sur la revitalisation des commerces de quartier : 16 DP estiment que les PRU ont un effet faible voire nul sur ce thème et 11 autres, plus prudents, indiquent qu'il est encore trop tôt pour le savoir.

### **Equipements publics**

D'une façon générale, près de la moitié des DP (16 sur 36) indique que l'attractivité des équipements publics du quartier (sportifs, sociaux, etc) s'est fortement améliorée à l'issue des interventions des PRU et 13 indiquent une amélioration plus modérée.

Au-delà des interventions physiques, le PRU a eu un très fort effet d'entraînement sur les projets de fonctionnement de ces établissements, comme l'indiquent 18 DP (seulement 4 DP indiquent un effet faible ou nul d'entraînement). Plus particulièrement, les DP mentionnent :

- la réalisation d'enquête ou la mise à jour des connaissances des besoins des habitants (6 démarches réalisées et 9 en cours), notamment pour les équipements sportifs (cités 11 fois) et socio-culturels (cités 10 fois),
- la consultation des responsables des équipements publics sur les actions du PRU (cité 18 fois).

En revanche, l'évolution des heures d'ouverture des équipements ou la création de comités d'usagers des établissements, sont des thèmes peu évoqués par les DP.

### **Equipements scolaires**

Globalement, les résultats de l'enquête témoignent d'effets positifs de la rénovation urbaine sur le fonctionnement et l'attractivité des écoles primaires, mais dans une moindre mesure des collèges.

#### ***Concernant les écoles primaires :***

- 25 DP sur 36 indiquent des défauts d'attractivité ou des problèmes de fonctionnement des écoles du quartier avant le PRU. 4 DP ne se prononcent pas sur ce sujet.
- A l'issue du PRU, 14 DP indiquent que la situation s'est fortement améliorée (10 DP) ou moyennement améliorée (4 DP). Pour les 11 autres DP, la situation reste quasiment inchangée (9 DP) et dans 2 cas, elle s'est dégradée.

#### ***Concernant les collèges :***

- 21 DP sur 36 indiquent des défauts d'attractivité ou des problèmes de fonctionnement avant le PRU. 9 DP ne se prononcent pas sur ce sujet.
- A l'issue du PRU, 7 DP indiquent que la situation s'est fortement améliorée (3 DP) ou moyennement améliorée (4 DP). Pour les 11 autres DP, la situation reste quasiment inchangée (9 DP) et dans 1 cas, elle s'est dégradée.

Au-delà de cette tendance à l'amélioration de l'attractivité des équipements scolaires du quartier, notables surtout les écoles primaires, la mixité scolaire du fait de la construction de nouveaux logements dans les quartiers n'est pas encore au rendez-vous. Seulement 2 DP l'affirment alors la plupart d'entre eux restent réservés sur ce point (21 DP), dont 12 temporisent en précisant qu'il est encore trop tôt pour l'affirmer.

### **Gestion urbaine de proximité (GUP)**

L'obligation d'améliorer la gestion quotidienne des quartiers concrétisée par la signature de conventions GUP se traduit par des efforts significatifs de gestion de la part des collectivités territoriales (soulignés par 31 DP) et des bailleurs HLM (soulignés par 33 DP).

### **Tranquillité publique**

Sans préjuger d'autres facteurs interférant sur la résolution des problèmes de tranquillité publique, les DP indiquent que l'intensité de ces problèmes diminue à l'issue de la rénovation urbaine.

21 DP estiment que les PRU ont permis d'améliorer la tranquillité publique et la sécurité dans le quartier (6 sont tout à fait d'accord et 15 sont d'accord).

Avant les PRU, 28 DP indiquent que l'intensité des problèmes de tranquillité publique est très élevée (15 réponses) ou assez élevée (13 réponses) sur les quartiers. Seulement trois quartiers ont des problèmes d'intensité « peu élevée ».

Actuellement, sur un seul quartier, l'intensité des problèmes reste très élevée, sur 17 quartiers, l'intensité reste assez élevée mais sur 10 quartiers, l'intensité devient peu élevée.

La nature des problèmes observés évolue à l'issue des PRU : seulement les trafics illicites restent ancrés sur les quartiers et n'évoluent pas au cours du PRU, alors que les problèmes d'autres natures sont en diminution notable.

Parmi les diminutions les plus significatives, on remarque :

- violences urbaines : citées 17 fois avant PRU, contre 2 fois actuellement
- difficultés d'accès au quartier par les forces de l'ordre : citées 13 fois, contre 2 fois actuellement.

Par ailleurs, on peut citer également les évolutions suivantes :

- dégradations et incendies : citées 29 fois avant PRU, contre 19 fois actuellement

- incivilités : citées 31 fois avant PRU, contre 23 fois actuellement

Les PRU ont permis la réalisation d'aménagements facilitant la prévention situationnelle (citée 27 fois) et ont permis un certain rapprochement entre professionnels de l'urbain et de la sécurité (cité 28 fois).

### **Pérennisation des acquis des PRU**

D'une façon générale, les DP s'accordent à penser que les PRU ont amélioré fortement ou moyennement la qualité de vie des habitants (27 réponses) ainsi que le fonctionnement du quartier (28 réponses). Seulement 5 DP pensent que les PRU ont peu d'effet sur ces aspects.

Les réponses relatives aux effets des PRU sur l'attractivité ou l'image des quartiers sont du même ordre de grandeur : 23 réponses indiquant une amélioration forte ou moyenne de l'image des quartiers.

En revanche, quand ils s'expriment sur la durabilité des transformations opérées par la rénovation urbaine, les avis des DP sont plus réservés :

- seulement 5 d'entre eux estiment que les PRU ont permis de faire changer le quartier de façon durable,
- 14 estiment que ces changements restent fragiles,
- 16 estiment que ces changements restent partiels et incomplets.

## 2.b. Liste des quartiers enquêtés :

Région	Dép	Communes	Quartier
Ile-de-France	77	Meaux	Beauval, La Pierre Collinet
	77	Dammarie-les-Lys	La Plaine du Lys
	77	Montereau-Fault-Yonne	ZUP de Surville
	78	Trappes	Les Merisiers
	91	Corbeil-Essonnes	Montconseil
	91	Evry	Les Pyramides
	91	Montgeron/Vigneux-sur-Seine	La Prairie de l'Oly
	92	Bagneux/Bourg-La-Reine/Fontenay-aux-Roses/Sceaux	Les Blagis
	92	Rueil-Malmaison	Clos des Terres Rouges
	93	Aulnay-sous-Bois	La Rose des Vents-Cité Emmaüs- Les Merisiers-Les Etangs
	93	Clichy-sous-Bois/Montfermeil	Grand Ensemble
	93	Montreuil	Grands Pêcheurs-Bel Air
	94	Arcueil	Vache Noire (Art.6)
Champagne-Ardenne	08	Fumay	Le harnois
	10	Romilly-sur-Seine	Nouveau Romilly
	10	Troyes	Les Chartreux
	51	Châlons-en-Champagne	Rive Gauche: Mont Saint Michel- La Bidée-Frison gare
	52	Saint-Dizier	Le Vert Bois
Picardie	02	Saint-Quentin	Europe
Centre	28	Chartres	Beaulieu, Hauts de Chartres, Saint Chéron
	45	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Salmonerie, Prairie, Pincevent
Bourgogne	58	Nevers	La Grande Pâture
Lorraine	54	Jarville-la-Malgrange	La Californie
	54	Laxou/Maxéville/Nancy	Les Aulnes, Champ le Boeuf*, Haut du lièvre
Alsace	68	Colmar	Europe
Poitou-Charente	16	Angoulême	Basseau Grande Garenne
	16	Angoulême	Ma Campagne
	16	Soyaux	Champs de manoeuvre
Aquitaine	33	Bègles/Bordeaux	Yves Farges, Belcier
	33	Bordeaux/Cenon/Floirac/Lormont	Hauts de Garonne- Bastide(Queyries-Brazza)
Midi-Pyrénées	65	Tarbes	Quartier Nord: Laubadère
Limousin	87	Limoges	La Bastide
Rhône-Alpes	38	Grenoble	Teisseire, L'abbaye
	69	Lyon 9e	Duchère
Languedoc-Roussillon	34	Béziers	Les Arènes, La Devèze
	34	Montpellier	La Paillade

## 2.c. Résultats des enquêtes

Questions et Modalités de réponses	%	Nb réponses	Nb répondants
<b>Q1 - D'une façon générale, diriez-vous qu'à l'issue des opérations de relogement, les conditions de logement des locataires se sont...</b>			
Fortement améliorées	37,8%	14	37
Moyennement améliorées	43,2%	16	37
Faiblement améliorées	5,4%	2	37
Ne se sont pas améliorées	0,0%	0	37
Se sont dégradées	0,0%	0	37
Ne se prononce pas	13,5%	5	37
En attente de réponse		0	37
Sans objet		0	37
Sans réponse		0	37

### **Q2 - Sur lequel des points suivants diriez vous qu'à l'issue des opérations de relogement, les conditions de logement des ménages relogés se sont améliorées ?**

Q2R1 - Adéquation taille du ménage/taille du logement	55,6%	20	36
Q2R2 - Meilleur rapport qualité/prix du logement	19,4%	7	36
Q2R3 - Adéquation loyer/ressources du ménage	36,1%	13	36
Q2R4 - Baisse des charges locatives	11,1%	4	36
Q2R5 - Qualité du logement	63,9%	23	36
Q2R6 - Localisation du logement	16,7%	6	36
Q2R7 - Accès à un logement neuf	47,2%	17	36
Q2R8 - Autre. Préciser :	16,7%	6	36
Ne se prononce pas	5,6%	2	36
En attente de réponse		0	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		1	36

### **Q3 - Sur lequel des points suivants diriez vous qu'à l'issue des opérations de relogement, les conditions de logement des ménages relogés ne se sont pas améliorées ?**

Q3R1 - Adéquation taille du ménage/taille du logement	5,6%	2	36
Q3R2 - Meilleur rapport qualité/prix du logement	13,9%	5	36
Q3R3 - Adéquation loyer/ressources du logement	33,3%	12	36
Q3R4 - Charges locatives élevées	25,0%	9	36
Q3R5 - Qualité du logement	8,3%	3	36
Q3R6 - Localisation du logement	19,4%	7	36
Q3R7 - Accès à un logement neuf	13,9%	5	36
Q3R8 - Autre. Préciser :	19,4%	7	36
Q3R9 - Ne se prononce pas	22,2%	8	36
En attente de réponse		0	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		1	36

### **Q4 – Parmi les ménages relogés, une partie d'entre eux peut être confrontée à des problématiques sociales complexes (problèmes importants liés à l'emploi, problèmes sociaux, problèmes de santé, problèmes conjugaux, problèmes liés aux enfants, etc). Diriez-vous que les acteurs de l'action sociale de droit commun ont pris le relais pour assurer ce suivi social, en complément des dispositifs liés au relogement (MOUS relogement, chargé de relogement) ?**

Oui	44,4%	16	36
Non	22,2%	8	36
Ne se prononce pas	33,3%	12	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q5 – Le cas échéant, quels ont été ces acteurs ?**

Services sociaux des conseils généraux	68,8%	11	16
CCAS	75,0%	12	16
CAF	43,8%	7	16
Autre acteur	37,5%	6	16
Ne se prononce pas	0,0%	0	16
En attente de réponse		1	16
Sans objet		20	16
Sans réponse		0	16

**Q6 - L'obligation de l'application des clauses d'insertion dans les marchés de travaux subventionnés par l'ANRU a-t-elle eu un effet d'entraînement sur les thèmes suivants : extension de l'application des clauses d'insertion à d'autres marchés publics des collectivités territoriales**

Oui	75,0%	27	36
Non	0,0%	0	36
En cours	11,1%	4	36
Ne se prononce pas	13,9%	5	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q7 - L'obligation de l'application des clauses d'insertion dans les marchés de travaux subventionnés par l'ANRU a-t-elle eu un effet d'entraînement sur les thèmes suivants : extension de l'application des clauses d'insertion à d'autres marchés publics des bailleurs HLM**

Oui	61,1%	22	36
Non	5,6%	2	36
En cours	8,3%	3	36
Ne se prononce pas	25,0%	9	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q8 – Diriez-vous que l'obligation d'application des clauses d'insertion a eu un effet d'entraînement sur la mobilisation des acteurs de l'emploi sur le quartier ?**

Oui	75,0%	27	36
Non	2,8%	1	36
En cours	8,3%	3	36
Ne se prononce pas	13,9%	5	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q9 – Le cas échéant, lequel ou lesquels des acteurs ont été les « moteurs » de la démarche ?**

Q9R1 - Direccte	13,9%	5	36
Q9R2 - Pôle emploi	27,8%	10	36
Q9R3 - Mission locale	33,3%	12	36
Q9R4 - Commune ou agglomération (service développement économique, emploi)	69,4%	25	36
Q9R5 - Régie de quartier	8,3%	3	36
Q9R6 - Entreprises d'insertion, associations intermédiaires	30,6%	11	36
Q9R7 - Autre. A préciser	22,2%	8	36
Q9R8 – Non concerné	11,1%	4	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q10 – A quelles démarches de concertation les habitants des PRU ont-ils été conviés ?**

Q10R1 - Réunions d'information	94,4%	34	36
Q10R2 - Plaquettes de présentation du projet	91,7%	33	36
Q10R3 - Permanences et/ou lieu d'accueil dédié au PRU	50,0%	18	36
Q10R4 - Chargé de relations avec les habitants	36,1%	13	36
Q10R5 - Enquête auprès des habitants (questionnaire, référendum, etc)	36,1%	13	36
Q10R6 - Démarche participative avec constitution de groupes d'habitants (atelier projet, etc)	47,2%	17	36
Q10R7 - Ne se prononce pas	0,0%	0	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q11 – Quels sont les points d'appui de la démarche d'association des habitants au PRU ?**

Q11R1 - Préexistence ou création d'un comité de quartier par la ville	36,1%	13	36
Q11R2 - Mobilisation des associations de locataires	41,7%	15	36
Q11R3 - Mobilisation des acteurs du quartier (centre social, régie de quartier, etc)	58,3%	21	36
Q11R4 - Recours à un prestataire extérieur	16,7%	6	36
Q11R5 - Absence de points d'appui	11,1%	4	36
Q11R6 - Ne se prononce pas	13,9%	5	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q12 – Sur quels sujets du PRU les habitants ont-ils été associés ?**

Q12R1 - Conception du projet de rénovation urbaine	25,7%	9	35
Q12R2 - Conception des espaces publics	45,7%	16	35
Q12R3 - Conception du plan de circulation	11,4%	4	35
Q12R4 - Définition des travaux de réhabilitation	54,3%	19	35
Q12R5 - Conception de la résidentialisation des immeubles	48,6%	17	35
Q12R6 - Gestion des usages et fonctionnement du quartier (parking, ramassage des ordures, ...)	57,1%	20	35
Q12R7 - Autre sujet, précisez	11,4%	4	35
Q12R8 - Ne se prononce pas	14,3%	5	35
En attente de réponse		1	35
Sans objet		0	35
Sans réponse		1	35

**Q13 – Ce quartier est-il inscrit en zone franche urbaine (ZFU) ?**

Oui	36,1%	13	36
Non	63,9%	23	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q14 – Si ZFU - Diriez-vous que le PRU a eu un effet d'entraînement sur la politique de soutien aux activités économiques et d'accompagnement à la création d'entreprises développée par la ZFU ?**

Moyennement	30,8%	4	13
Faiblement	7,7%	1	13
Aucun effet	15,4%	2	13
Trop tôt pour le savoir	23,1%	3	13
Ne se prononce pas	7,7%	1	13
En attente de réponse		1	13
Sans objet		23	13

Sans réponse		0	13
--------------	--	---	----

**Q15 - Si ZFU - Diriez-vous que le PRU a eu pour effet d'augmenter l'arrivée de nouvelles entreprises ?**

Très fortement	7,7%	1	13
Moyennement	30,8%	4	13
Faiblement	23,1%	3	13
Aucun effet	15,4%	2	13
Trop tôt pour le savoir	15,4%	2	13
Ne se prononce pas	7,7%	1	13
En attente de réponse		1	13
Sans objet		23	13
Sans réponse		0	13

**Q16 – Si ZFU - L'articulation entre la dynamique de la ZFU et la mise en oeuvre du PRU a-t-elle portée sur : le développement de l'offre de locaux ?**

Oui	46,2%	6	13
Non	30,8%	4	13
En cours	15,4%	2	13
Ne se prononce pas	7,7%	1	13
En attente de réponse		1	13
Sans objet		23	13
Sans réponse		0	13

**Q17 – Si ZFU - L'articulation entre la dynamique de la ZFU et la mise en oeuvre PRU a-t-elle portée sur : la prise en compte par le PRU des contraintes propres à ces activités (accès, stationnement, sécurité, desserte par les TC, signalétique) ?**

Oui	61,5%	8	13
Non	23,1%	3	13
En cours	7,7%	1	13
Ne se prononce pas	7,7%	1	13
En attente de réponse		1	13
Sans objet		23	13
Sans réponse		0	13

**Q18 – Si ZFU - L'articulation entre la dynamique de la ZFU et la mise en oeuvre PRU a-t-elle portée sur : le rapprochement des équipes du PRU et des équipes de la ZFU ?**

Oui	23,1%	3	13
Non	23,1%	3	13
En cours	23,1%	3	13
Ne se prononce pas	30,8%	4	13
En attente de réponse		1	13
Sans objet		23	13
Sans réponse		0	13

**Q19 – Si ZFU - L'articulation entre la dynamique de la ZFU et la mise en oeuvre PRU a-t-elle portée sur : le rapprochement des services de l'Etat (DDT, DDTEFP, préfecture) ?**

Oui	46,2%	6	13
Non	23,1%	3	13
En cours	0,0%	0	13
Ne se prononce pas	30,8%	4	13
En attente de réponse		1	13
Sans objet		23	13
Sans réponse		0	13



**Q20 – Diriez-vous que le PRU a eu pour effet de revitaliser les commerces du quartier ?**

Très fortement	8,3%	3	36
Moyennement	11,1%	4	36
Faiblement	13,9%	5	36
Aucun effet	30,6%	11	36
Trop tôt pour le savoir	30,6%	11	36
Ne se prononce pas	5,6%	2	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36

**Q21 – A l'issue des interventions liées au PRU, diriez-vous que l'attractivité générale des équipements publics (équipements sportifs, centres sociaux, etc) du quartier :**

S'est fortement améliorée	44,4%	16	36
S'est moyennement améliorée	36,1%	13	36
S'est faiblement améliorée	5,6%	2	36
Reste inchangée	5,6%	2	36
S'est dégradée	0,0%	0	36
Ne se prononce pas	8,3%	3	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q22 – Diriez-vous que les interventions liées au PRU ont eu un effet dynamisant sur les projets de fonctionnement des équipements publics du quartier ?**

Très fortement	50,0%	18	36
Moyennement	30,6%	11	36
Faiblement	8,3%	3	36
Sans effet	2,8%	1	36
Ne se prononce pas	8,3%	3	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q23 - Une enquête ou une mise à jour de la connaissance des besoins des habitants a-t-elle été engagée ?**

Oui	16,7%	6	36
Non	27,8%	10	36
En cours	25,0%	9	36
Ne se prononce pas	30,6%	11	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q24 – Quels établissements publics sont concernés ?**

Q24R1 - Equipements petite enfance (crèches, halte-garderie, centres de loisirs)	46,7%	7	15
Q24R2 - Equipements sportifs (gymnases, salles de sports, stades)	73,3%	11	15
Q24R3 - Equipements socio-culturels	66,7%	10	15
Q24R4 - Equipements sociaux	53,3%	8	15
Q24R5 - Equipements culturels (bibliothèques, médiathèques, etc)	53,3%	8	15
Q24R6 - Equipements liés à la santé (maisons de santé, PMI, etc)	20,0%	3	15
En attente de réponse		1	15
Sans objet		21	15
Sans réponse		0	15

**Q25 - Une évolution des heures d'ouverture au public des établissements publics a-t-elle été engagée ?**

Oui	8,3%	3	36
Non	33,3%	12	36
En cours	2,8%	1	36
Ne se prononce pas	55,6%	20	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q26 – Quels établissements publics sont concernés ?**

Q24R1 - Equipements petite enfance (crèches, halte-garderie, centres de loisirs)	25,0%	1	4
Q24R2 - Equipements sportifs (gymnases, salles de sports, stades)	75,0%	3	4
Q24R3 - Equipements socio-culturels	100,0%	4	4
Q24R4 - Equipements sociaux	0,0%	0	4
Q24R5 - Equipements culturels (bibliothèques, médiathèques, etc)	25,0%	1	4
Q24R6 - Equipements liés à la santé (maisons de santé, PMI, etc)	0,0%	0	4
En attente de réponse		1	4
Sans objet		32	4
Sans réponse		0	4

**Q27 - La création d'un comité d'usagers des établissements publics a-t-elle été engagée ?**

Oui	2,8%	1	36
Non	52,8%	19	36
En cours	8,3%	3	36
Ne se prononce pas	36,1%	13	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q28 – Quels établissements publics sont concernés ?**

Q28R1 - Equipements petite enfance (crèches, halte-garderie, centres de loisirs)	25,0%	1	4
Q28R2 - Equipements sportifs (gymnases, salles de sports, stades)	0,0%	0	4
Q28R3 - Equipements socio-culturels	100,0%	4	4
Q28R4 - Equipements sociaux	0,0%	0	4
Q28R5 - Equipements culturels (bibliothèques, médiathèques, etc)	25,0%	1	4
Q28R6 - Equipements liés à la santé (maisons de santé, PMI, etc)	0,0%	0	4
En attente de réponse		1	4
Sans objet		32	4
Sans réponse		0	4

**Q29 - Une consultation des responsables des équipements publics sur les actions du PRU a-t-elle été engagée ?**

Oui	44,4%	16	36
Non	13,9%	5	36
En cours	5,6%	2	36
Ne se prononce pas	36,1%	13	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q30 – Quels établissements publics sont concernés ?**

Q30R1 - Equipements petite enfance (crèches, halte-garderie, centres de loisirs)	50,0%	9	18
Q30R2 - Equipements sportifs (gymnases, salles de sports, stades)	55,6%	10	18
Q30R3 - Equipements socio-culturels	66,7%	12	18
Q30R4 - Equipements sociaux	50,0%	9	18
Q30R5 - Equipements culturels (bibliothèques, médiathèques, etc)	50,0%	9	18
Q30R6 - Equipements liés à la santé (maisons de santé, PMI, etc)	16,7%	3	18
En attente de réponse		1	18
Sans objet		18	18
Sans réponse		0	18

**Q31- Diriez-vous qu'avant le PRU, les écoles primaires du quartier pâtissaient d'un défaut d'attractivité ou de fonctionnement ?**

Oui	69,4%	25	36
Non	19,4%	7	36
Ne se prononce pas	11,1%	4	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q32 – Si 31 = oui - A l'issue du PRU, diriez-vous que l'attractivité et le fonctionnement des écoles primaires :**

S'est fortement améliorée	40,0%	10	25
S'est moyennement améliorée	16,0%	4	25
S'est faiblement améliorée	12,0%	3	25
Reste inchangée	24,0%	6	25
S'est dégradée	8,0%	2	25
Ne se prononce pas	0,0%	0	25
En attente de réponse		1	25
Sans objet		11	25
Sans réponse		0	25

**Q33- Diriez-vous qu'avant le PRU, les collèges du quartier ou les collèges de secteur pâtissaient d'un défaut d'attractivité ou de fonctionnement ?**

Oui	58,3%	21	36
Non	16,7%	6	36
Ne se prononce pas	25,0%	9	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q34 – Si 33 =oui - A l'issue du PRU, diriez-vous que l'attractivité et le fonctionnement des écoles primaires :**

S'est fortement améliorée	14,3%	3	21
S'est moyennement améliorée	19,0%	4	21
S'est faiblement améliorée	14,3%	3	21
Reste inchangée	33,3%	7	21
S'est dégradée	4,8%	1	21
Ne se prononce pas	14,3%	3	21
En attente de réponse		1	21
Sans objet		15	21
Sans réponse		0	21

**Q36 – Quel est votre avis à propos de l'affirmation suivante : « La construction de nouveaux logements sur le quartier (logements locatifs sociaux ou libres, accession, etc) et la réhabilitation des logements existants a entraîné l'accroissement de la mixité au sein des établissements scolaires » ?**

Tout à fait d'accord	5,6%	2	36
D'accord	11,1%	4	36
Moyennement d'accord	16,7%	6	36
Pas d'accord	25,0%	9	36
Trop tôt pour pouvoir l'affi	33,3%	12	36
Ne se prononce pas	8,3%	3	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q37 – Avec la mise en oeuvre du PRU, diriez-vous que la gestion quotidienne du quartier par les collectivités territoriales**

S'est fortement améliorée	55,6%	20	36
S'est moyennement améliorée	30,6%	11	36
S'est faiblement améliorée	11,1%	4	36
Reste inchangée	2,8%	1	36
S'est un peu dégradée	0,0%	0	36
S'est fortement dégradée	0,0%	0	36
Ne se prononce pas	0,0%	0	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q38 – Avec la mise en œuvre du PRU, diriez-vous que la gestion quotidienne du quartier par les bailleurs HLM**

S'est fortement améliorée	50,0%	18	36
S'est moyennement améliorée	41,7%	15	36
S'est faiblement améliorée	2,8%	1	36
Reste inchangée	2,8%	1	36
S'est un peu dégradée	0,0%	0	36
S'est fortement dégradée	0,0%	0	36
Ne se prononce pas	2,8%	1	36
En attente de réponse		1	36

**Q39 – En règle générale, quelles seraient les conditions pour améliorer la gestion urbaine de proximité ?**

	100,0%	27	27
En attente de réponse		1	27
Sans objet		0	27
Sans réponse		9	27

**Q40 - Avant le PRU, quelle était l'intensité des problèmes de tranquillité publique et sécurité sur le quartier ?**

Très élevée	41,7%	15	36
Assez élevée	36,1%	13	36
Peu élevée	8,3%	3	36
Pas de problèmes	2,8%	1	36
Ne se prononce pas	11,1%	4	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q42 – Actuellement, quelle est l'intensité des problèmes de tranquillité publique et sécurité sur le quartier ?**

Très élevée	2,8%	1	36
Assez élevée	47,2%	17	36
Peu élevée	27,8%	10	36
Pas de problèmes	5,6%	2	36
Ne se prononce pas	16,7%	6	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q43 – Avant le PRU, quelle était la nature des problèmes observés ?**

Q41R1 - Violences urbaines	47,2%	17	36
Q41R2 - Trafics illicites	77,8%	28	36
Q41R3 - Dégradations, incendies	80,6%	29	36
Q41R4 - Incivilités, regroupements dans les halls	86,1%	31	36
Q41R5 - Difficultés d'accès au quartier de la police, des pompiers	36,1%	13	36
Q41R6 - Difficultés d'accès au quartier de certains professionnels (médecins)	13,9%	5	36
Q41R7 - Difficultés d'exercice des fonctions des professionnels de proximité (gardiens HLM, techniciens, etc)	41,7%	15	36
Ne se prononce pas	13,9%	5	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q44 - Actuellement, quelle est la nature des problèmes observés ?**

Q42R1 - Violences urbaines	5,6%	2	36
Q42R2 - Trafics illicites	72,2%	26	36
Q42R3 - Dégradations, incendies	52,8%	19	36
Q42R4 - Incivilités, regroupements dans les halls	63,9%	23	36
Q42R5 - Difficultés d'accès au quartier de la police, les pompiers	5,6%	2	36
Q42R6 - Difficultés d'accès au quartier de certains professionnels (médecins)	2,8%	1	36
Q42R7 - Difficultés d'exercice des fonctions des professionnels de proximité (gardiens HLM, techniciens, etc)	11,1%	4	36
Q42R8 - Ne se prononce pas	19,4%	7	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q45 - Quelles sont les actions qui ont été engagées par le biais du PRU ? - Aménagements réalisés visant notamment à renforcer la prévention situationnelle**

Oui	69,4%	25	36
Non	8,3%	3	36
En cours	5,6%	2	36
Ne se prononce pas	16,7%	6	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q46 - Quelles sont les actions qui ont été engagées par le biais du PRU ? Prise en compte de ces problèmes par l'ensemble des professionnels de l'urbain et de la sécurité**

Oui	77,8%	28	36
Non	5,6%	2	36
En cours	5,6%	2	36
Ne se prononce pas	11,1%	4	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36

Sans réponse	0	36
--------------	---	----

**Q47 – Quelles sont les actions qui ont été engagées par le biais du PRU ? - Autres actions**

Préciser :	100,0%	17	17
En attente de réponse		1	17
Sans objet		0	17
Sans réponse		19	17

**Q48 – Quel est votre avis à propos de l’affirmation suivante : « Le PRU a permis d’améliorer la tranquillité et la sécurité publique du quartier. »**

Tout à fait d'accord	16,7%	6	36
D'accord	41,7%	15	36
Moyennement d'accord	13,9%	5	36
Pas d'accord	8,3%	3	36
Trop tôt pour pouvoir l'affi	13,9%	5	36
Ne se prononce pas	5,6%	2	36
En attente de réponse		1	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		0	36

**Q49 - Diriez-vous que, d’une façon générale, les transformations liées au projet de rénovation urbaine :**

Q47R1 - Ont permis de faire changer le quartier de façon durable	13,9%	5	36
Q47R2 - Ont permis de faire changer le quartier mais ce changement du quartier reste fragile	38,9%	14	36
Q47R3 - Ont permis de faire changer le quartier mais ce changement du quartier est partiel ou incomplet	44,4%	16	36
Q47R4 - N'ont pas permis de faire changer le quartier	2,8%	1	36
Q47R5 - Ne se prononce pas	0,0%	0	36
En attente de réponse		0	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		1	36

**Q50 – D’une façon générale, en raison du PRU, la qualité de vie des habitants :**

S'est fortement améliorée	41,7%	15	36
S'est moyennement améliorée	33,3%	12	36
S'est faiblement améliorée	13,9%	5	36
Reste inchangée	0,0%	0	36
S'est un peu dégradée	0,0%	0	36
S'est fortement dégradée	0,0%	0	36
Ne se prononce pas	11,1%	4	36
En attente de réponse		0	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		1	36

**Q51 - D’une façon générale, en raison du PRU, le fonctionnement du quartier :**

S'est fortement améliorée	47,2%	17	36
S'est moyennement améliorée	30,6%	11	36
S'est faiblement améliorée	13,9%	5	36
Reste inchangée	2,8%	1	36
S'est un peu dégradée	0,0%	0	36
S'est fortement dégradée	0,0%	0	36
Ne se prononce pas	5,6%	2	36
En attente de réponse		0	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		1	36

**Q52 - D'une façon générale, en raison du PRU, l'attractivité ou image du quartier vis-à-vis des autres quartiers :**

S'est fortement améliorée	38,9%	14	36
S'est moyennement améliorée	25,0%	9	36
S'est faiblement améliorée	13,9%	5	36
Reste inchangée	19,4%	7	36
S'est un peu dégradée	0,0%	0	36
S'est fortement dégradée	0,0%	0	36
Ne se prononce pas	2,8%	1	36
En attente de réponse		0	36
Sans objet		0	36
Sans réponse		1	36

# **Annexe E. Synthèse des recommandations des différents rapports préparés dans la perspective d'un acte II du PNRU**

Ce document présente de façon synthétique les recommandations issues des principaux rapports relatifs à la préparation d'une seconde phase du programme national de rénovation urbaine (PNRU) :

- Les quartiers en mouvements, pour un acte 2 de la rénovation urbaine par le comité d'évaluation et de suivi de l'agence nationale de la rénovation urbaine (août 2011),
- Bilan et perspective du programme national de renouvellement urbain par le conseil économique, social et environnemental (septembre 2011),
- Pour des projets de renouvellement urbain durables, participatifs et solidaires par l'IRDSU (octobre 2011),
- Avis sur une deuxième phase du programme de rénovation urbaine par le conseil national des villes (octobre 2011),
- Premières pistes de réflexion pour la préparation d'une deuxième phase du programme national de rénovation urbaine par le groupe d'experts réuni sous la responsabilité du directeur de cabinet du ministre de la ville (janvier 2012), dénommé ci-après « groupe d'experts »,
- Travaux préparatoires à la mise en œuvre d'une deuxième phase du programme national de rénovation urbaine par le conseil général de l'environnement et du développement durable, l'inspection générale de l'administration, l'inspection générale des finances et l'inspection générale des affaires sociales (janvier 2012), dénommé ci-après « mission d'inspection ».

Pour contribuer à cette réflexion, les différents rapports analysent l'état d'avancement du PNRU, émettent un avis sur ses réussites et ses limites et formulent des préconisations pour poursuivre les actions engagées et remédier aux insuffisances du premier programme. La plupart des rapports n'ont pas cherché à traiter l'ensemble des thématiques de la rénovation urbaine et ont fait le choix de cibler leurs contributions sur les enjeux qu'ils estiment les plus importants.

Les recommandations sont présentées selon le mode d'organisation des questions évaluatives, retenues par le conseil d'orientation de l'ONZUS dans le cadre de la mission d'évaluation du PNRU :

1. l'amélioration des conditions de vie des résidents,
2. l'amélioration de l'attractivité du quartier,
3. l'amélioration de l'intégration du quartier au sein de la ville et de l'agglomération,
4. la gouvernance du PNRU et la préparation du PNRU 2.

## **1. Améliorer les conditions de vie des résidents**

### **1.a. Améliorer les parcours résidentiels des ménages**

L'amélioration des parcours résidentiels des ménages relogés fait partie des objectifs du PNRU. Les recommandations des différents rapports visent à améliorer l'efficacité des mesures existantes s'agissant notamment du choix de la localisation du logement et de l'accès à un logement neuf.

À cet objectif, le CES de l'ANRU et l'IRDSU souhaitent lui adjoindre un objectif de mobilité résidentielle pour favoriser les parcours de l'ensemble des habitants des quartiers, notamment en permettant une adaptation des logements à la taille ou aux revenus des ménages.



### **Améliorer les conditions de relogement :**

- *Mobilité géographique* : trois rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, mission d'inspection) sont favorables à la mutualisation des relogements à une échelle géographique pertinente (niveau intercommunal). Le CES de l'ANRU veut rendre obligatoire pour les bailleurs de proposer simultanément trois choix de logements aux locataires, dont un hors site et un hors ZUS.
- *Diminution du coût du logement* : le CES de l'ANRU et le CESE suggèrent de reconstituer une partie des logements avec des loyers très sociaux (de type PLAI) ou proches des loyers des logements démolis.
- *Accès à un logement neuf* : le CES de l'ANRU propose de remplacer la règle de relogement dans le neuf liée au financement PLUS-CD par une règle générale de relogement d'au moins 25% des ménages dans des logements neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans.
- *Décohabitation des locataires* : le CES de l'ANRU propose de prendre en considération les possibilités de décohabitation, notamment pour les jeunes ménages.

### **Accompagner les ménages dans le cadre du relogement :**

- *Accompagnement social du relogement* : le CES de l'ANRU et le CESE proposent un accompagnement social pour le relogement en cas de besoin, grâce à une mobilisation des travailleurs sociaux.
- *Suivi des ménages au-delà du seul relogement* : le CESE suggère d'appréhender les relogements par une approche globale de résolution des difficultés éventuelles des familles.

### **Favoriser la mobilité résidentielle des locataires du parc social :**

- *Identification des potentiels de mobilité résidentielle et des souhaits des habitants* : le CES de l'ANRU et l'IRDSU suggèrent la réalisation de diagnostics permettant d'appréhender les demandes des ménages au regard des potentiels du parc HLM.
- *Réalisation de logements visant à répondre aux aspirations des habitants* : le CES de l'ANRU et l'IRDSU proposent que le projet de rénovation urbaine tienne compte de ce diagnostic pour rééquilibrer, le cas échéant, les différents segments du parc social.
- *Extension des possibilités de mobilités à l'ensemble des demandes de mutation des locataires* : le CES de l'ANRU et l'IRDSU préconisent cette extension. Le CES de l'ANRU souhaite imposer l'obligation de réserver au minimum 25% des attributions annuelles de logements sociaux à des locataires en demande de mutation.
- *Décohabitation des jeunes adultes, notamment sans emploi ou en emploi précaire* : le CES de l'ANRU propose la création de foyers de jeunes, de logements sociaux adaptés, de co-locations gratuites en échange de services apportés à la collectivité.
- *Collaboration inter-bailleurs* : le CES de l'ANRU propose la rendre obligatoire pour améliorer la mobilité résidentielle des locataires.

### **Favoriser un accès sécurisé à la propriété :**

Le CES de l'ANRU suggère de privilégier l'accession sociale et la mise en place de dispositifs de sécurisation des acquéreurs afin de lutter contre le risque de surendettement des ménages et à terme, le risque éventuel de dégradation du bien acquis.

## 1.b. Favoriser l'accès à l'emploi par le biais des clauses d'insertion

Le projet de rénovation urbaine doit appliquer les principes et les objectifs de la charte d'insertion décidée par le conseil d'administration de l'ANRU. Cette obligation est jugée essentielle par l'ensemble des rapports. Mais plus que l'augmentation du nombre d'heures d'insertion, les recommandations des quatre rapports (CES de l'ANRU, CESE, CNV, IRDSU) visent essentiellement à améliorer le dispositif des clauses d'insertion dans les marchés de travaux du PRU afin d'offrir aux bénéficiaires des parcours plus qualitatifs.

### **Renforcer les obligations liées aux clauses d'insertion dans les projets de rénovation urbaine :**

- *Favoriser les parcours qualifiants* : les quatre rapports précités mettent l'accent sur la formation professionnelle des bénéficiaires. Le CES de l'ANRU prône le recours accru à l'article 30 du code des marchés publics.
- *Mobilisation des acteurs* : quatre rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, CESE, CNV) mettent l'accent sur le renforcement et la consolidation de la mobilisation des acteurs notamment de l'emploi sur le quartier (service public de l'emploi, pôle emploi, entreprises, bailleurs sociaux, secteur de l'insertion). Le CES de l'ANRU demande le pilotage des clauses d'insertion à un niveau intercommunal afin que les bénéficiaires puissent travailler sur plusieurs chantiers dans différents quartiers en rénovation urbaine.
- *Les heures insertion* : Le CES de l'ANRU et le CESE sont favorables à l'augmentation du quota minimum des heures d'insertion. Le CESE propose de conditionner davantage les financements de l'ANRU aux avancées dans le domaine de l'insertion et de la création d'emplois.
- *Activer la clause d'embauche de 10%* : le CES de l'ANRU suggère que les projets de rénovation urbaine établissent un inventaire précis de toutes les opportunités d'embauches à venir et que l'ANRU diffuse une méthodologie procédurale des embauches obligatoires détaillant la méthode de calcul du décompte des recrutements.

### **Etendre les obligations au-delà des PRU :**

Le CNV propose d'étendre les clauses d'insertion au-delà des PRU, et notamment de les mettre en œuvre à l'occasion des prochains travaux du réseau de transport du Grand Paris.

## 1.c. Améliorer la gestion urbaine de proximité

La signature d'une convention de gestion urbaine de proximité est fixée par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003. Le règlement général de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (RGA) prévoit « un accompagnement du projet urbain par une amélioration sensible et immédiate de la gestion urbaine de proximité. Le projet de rénovation urbaine contient la convention partenariale d'amélioration de la gestion urbaine de proximité, concertée avec les habitants, ou à défaut les engagements immédiats des divers partenaires sur la base d'un diagnostic spécifique ; ces mesures devant intervenir dès la première phase du projet. »

- *Démarche de projet* : trois rapports (CES de l'ANRU, CESE, IRDSU) prônent la mise en place d'une véritable démarche de projet pour la gestion urbaine de proximité (comportant notamment un diagnostic partagé, la fixation d'objectifs, l'élaboration d'un plan d'action, la mise en place d'un suivi et d'une évaluation, le renforcement des acteurs en charge de la GUP...). Le CES de l'ANRU préconise également de prendre en compte la gestion urbaine de proximité dès la conception du projet urbain, par l'association des gestionnaires aux décisions d'aménagement.
- *Soutien financier* : trois rapports (CES de l'ANRU, CESE, IRDSU) envisagent de conditionner l'abattement de la TFPB à la mise en place d'une démarche de gestion urbaine de proximité.

#### 1.4. Améliorer la tranquillité publique et résidentielle des quartiers

- Si l'amélioration de la tranquillité publique et résidentielle des quartiers n'est pas mentionnée explicitement dans les objectifs du PNRU fixés par la loi de 2003, elle est citée dans le RGA, sous l'angle de la prévention situationnelle. Le RGA précise que les PRU doivent être cohérents avec les orientations du projet de développement social urbain et notamment les mesures de prévention de la délinquance et favorisant la sécurité et la tranquillité publique.
- 
- Concernant la prévention situationnelle, aucun rapport ne fait de recommandation sur ce sujet. De même, la résidentialisation des logements fait l'objet d'une seule recommandation, dans un objectif de diversification et d'amélioration de la qualité des opérations.
- 
- En ce qui concerne les mesures de prévention de la délinquance, quatre rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, missions d'inspection, CESE) les mentionnent généralement dans les thématiques du « projet intégré de territoire » et les mesures mobilisant le droit commun, sans toutefois les développer (voir plus loin : 2. Amélioration de l'attractivité du quartier).

#### Recommandations du CESE :

- *Dispositif de gestion globale* : dans les quartiers en dysfonctionnement extrême, ce rapport demande de prévoir un dispositif de gestion globale des champs sécurité, action urbaine et éducative, insertion professionnelle et gestion de des attributions de logements, sous l'autorité conjointe du maire et de l'État.
- *Démarche de tranquillité résidentielle*: le CESE préconise de soutenir les bailleurs sociaux dans leur action en faveur de la tranquillité, en impliquant les habitants dans le « vivre ensemble » (correspondants d'entrée, charte de bon voisinage, organisation de la vie sociale à l'échelle des unités résidentielles aménagées, organisation de forums en pied d'immeubles avec les représentants des institutions, dispositif de régulation des conflits de voisinage, mise en place de fonction de médiation et de correspondants de nuit).
- *Actions de sécurité et de prévention* : le CESE suggère de décliner au niveau du quartier le contrat local de sécurité pour s'adapter aux spécificités du site, et demande la mise en place d'une police de proximité.

### 1.d. - Associer les habitants à l'élaboration du projet

La concertation des habitants fait partie des objectifs du PNRU, mais ne dispose pas d'un cadre précis défini par le RGA (tel que l'obligation de signature d'une convention). Le RGA précise que « l'association des habitants et des usagers à l'élaboration du projet est indispensable pour répondre à leurs aspirations. Une concertation active repose sur le partage du diagnostic préalable et l'élaboration concertée du projet ; l'association des habitants et des usagers tout au long de la mise en œuvre du projet ; l'évaluation des effets de ce dernier auprès des habitants et des usagers. »

De façon unanime, tous les rapports relèvent que la participation des habitants s'est limitée à des démarches de communication et d'information sur les projets préalablement définis. Ce défaut de concertation est notamment lié, pour le CES de l'ANRU et le groupe des experts, à l'urgence de la procédure de l'appel à projets qui a contraint les porteurs locaux à se précipiter pour l'obtention des crédits nationaux, sans laisser le temps aux procédures longues de concertation avec les habitants en amont du projet.

- *Expertise d'usage des habitants* : tous les rapports proposent de mieux associer les habitants à l'élaboration du projet et de reconnaître leur expertise d'usage.

- *Participation aux instances de gouvernance* : le CES de l'ANRU et l'IRDSU proposent de reconnaître une place aux habitants dans les instances de gouvernance et leur participation aux dimensions techniques et financières des projets.
- *Méthode proposée* : le CESE et l'IRDSU proposent l'élaboration d'une charte de participation des habitants. Le CNV, quant à lui, suggère de diffuser les expériences et méthodes ayant permis des avancées, de développer des formations et d'encourager des expérimentations.
- *Soutien financier* : le CES de l'ANRU et le CESE souhaitent conditionner l'octroi de financements à l'implication effective constatée des habitants dans la définition du projet.
- *Soutien aux associations* : trois rapports (mission d'inspection, CESE, CNV) suggèrent de renforcer le partenariat avec les associations, voire de les soutenir financièrement.

## **1.e. Prendre en compte les aspects sociaux et cognitifs des déplacements**

Dans les projets de rénovation urbaine, l'aspect physique de la mobilité prime : reconfiguration et création de voiries nouvelles et articulation avec les projets de transports collectifs. Or, pour rendre la ville réellement accessible aux habitants des quartiers de la politique de la ville, il est nécessaire non seulement d'améliorer le désenclavement et la desserte des quartiers de la politique de la ville par les transports collectifs (voir plus loin dans 3.4 - mettre fin à l'enclavement physique), mais également de les compléter par d'autres outils plus souples au plus près des besoins des habitants, telles que les actions de soutien à la mobilité.

Parmi les rapports examinés, seul le CES de l'ANRU insiste sur l'effet de levier de ces mesures de soutien à la mobilité.

### **Recommandations du CES de l'ANRU**

- *Prise en compte des aspects cognitifs et sociaux de la mobilité* par le biais d'un projet intégré de territoire.
- *Développement des services de transport à la demande*, pour répondre à la demande ponctuelle de déplacements vers des zones d'emploi ou des zones commerciales.
- *Acquisition des titres de transport* : mieux communiquer sur les tarifs sociaux de transport et organiser un accompagnement nécessaire pour la constitution du dossier de demande de carte de réduction.

## **2. Améliorer l'attractivité du quartier**

### **2.a. Diversifier l'offre de logements du quartier**

Dans le cadre du RGA, « la diversification de l'offre de logements est l'outil principal d'amélioration de la mixité sociale lorsqu'elle redonne au quartier une réelle attractivité pour des catégories de populations différentes ». « Elle est évaluée par l'évolution des proportions de logements répartis par statut (accession à la propriété, locatif libre, locatif intermédiaire, locatif social) et l'évolution de la typologie des bâtiments et des logements sur le site intervention ».

On recense un nombre important de recommandations dans les différents rapports sur ce sujet, en particulier sur la production de logements locatifs intermédiaires et l'accession sociale à la propriété. La poursuite des opérations de démolition des logements sociaux ne fait pas l'unanimité des rapports. A noter, l'absence de recommandation sur l'évolution de la taille des logements.

- *Modes d'intervention différenciés en fonction de l'attractivité des sites* : le groupe d'experts et le CES de l'ANRU préconisent d'adapter le volet habitat du PRU et les modes d'intervention en fonction du marché de l'immobilier (marché tendu, marché détendu). Dans les quartiers où le

marché est tendu, l'objectif est de renforcer la densification par des logements non sociaux, en réalisant des opérations conséquentes pour créer un effet de masse de logements privés, de nature à rassurer les promoteurs et les futurs acquéreurs. Dans les quartiers où le marché est atone, il s'agit de créer les conditions d'une mutabilité foncière future.

- *Démolitions de logements sociaux* : trois rapports (mission d'inspection, CESE, IRDSU) souhaitent une limitation des démolitions. Pour le CESE, les opérations de rénovation patrimoniale devraient être privilégiées. Pour la mission d'inspection, les démolitions devraient être une solution de dernier recours et s'intégrer dans une stratégie d'ensemble. Pour l'IRDSU, il est important de sauvegarder l'offre de logements abordables et de mieux cibler les démolitions, en particulier dans les territoires où l'offre de logements très sociaux est déficitaire. En revanche, le CES de l'ANRU estime que des démolitions sont encore nécessaires dans les quartiers non traités ou partiellement traités.
- *Évolution du patrimoine HLM existant* : le CES de l'ANRU et le CESE suggèrent de faire évoluer le patrimoine des bailleurs sociaux afin de le vendre aux occupants, de le restructurer pour de l'accession ou de l'immobilier d'activités de service. Le CESE est favorable à des financements spécifiques pour les opérations lourdes de « rénovation patrimoniale » (recycling) avec un processus opératoire comparable à celui de la démolition.
- *Intervention de l'association foncière logement pour la production de logements locatifs intermédiaires* : le CES de l'ANRU et la mission d'inspection souhaitent la réalisation d'un bilan de ce dispositif et de ses réalisations, avant le lancement du PNRU 2. La mission d'inspection propose la réalisation d'un examen au cas par cas de la situation des terrains réservés pour l'association foncière logement pour les valoriser au mieux sur le plan financier et urbain, et réintégrer les produits ainsi dégagés dans le PNRU. Le CESE insiste sur la nécessité de poursuivre la réalisation par l'AFL des 18 000 logements locatifs prévus initialement.
- *Accession sociale à la propriété* : trois rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, CESE) souhaitent favoriser l'accession sociale ainsi que la sécurisation des acquérant afin d'éviter la création à l'avenir de copropriétés dégradées. Le CESE recommande d'éviter de créer des copropriétés de plus de 100 logements, plus vulnérables à la dégradation.
- *Accession à la propriété et la TVA à taux réduit* : trois rapports (CES de l'ANRU, CESE, mission d'inspection) souhaitent maintenir ce dispositif tout en l'aménageant. Le CES de l'ANRU souhaite un resserrement du périmètre au ZUS tout en permettant des extensions dérogatoires lorsqu'un projet urbain le nécessite. La mission d'inspection suggère d'étudier la réduction du périmètre localement, à l'occasion du point d'étape à quatre ans pour les conventions en cours et en fonction de la fréquentation des établissements scolaires. Les autres propositions de modifications concernent l'efficacité de la sécurisation de l'accession et la limitation à cinq ans de la clause antispéculative pour ne pas induire un blocage du parcours résidentiel et de la mobilité professionnelle des acquéreurs actuels.

## **2.b. Équilibrer les politiques de peuplement**

Le RGA précise que « le projet de rénovation urbaine doit permettre d'enrayer la concentration géographique et de favoriser l'intégration des populations rencontrant des difficultés sociales. Le PRU doit inclure une stratégie de relogement qui décline la politique de peuplement à l'échelle du quartier cohérente avec celle du bassin d'habitat ». L'atteinte des équilibres de peuplement dans le quartier d'habitat social n'est prévue que par le biais des opérations de démolition / reconstruction / relogement.

Cinq rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, mission d'inspection, CNV, CESE) souhaitent aller au-delà des dispositions du RGA en demandant l'inscription d'objectifs de peuplement dans les pratiques d'attribution des logements locatifs sociaux dans ces quartiers. Dans le même objectif, les différents rapports souhaitent limiter l'attribution de logements dans les quartiers en rénovation urbaine aux bénéficiaires du DALO.

- *Objectifs concertés de peuplement* : les cinq rapports demandent la définition d'objectifs de peuplement, afin d'éviter la concentration des ménages les plus fragiles dans les quartiers en rénovation urbaine.  
Le CES de l'ANRU souhaite conditionner l'octroi des financements de l'ANRU au respect de ces objectifs de peuplement et souhaite un engagement national des principaux réservataires de logements (État, collecteurs du 1 % logement, collectivités locales, représentant des bailleurs sociaux) à réformer les pratiques de peuplement.  
Le CESE estime judicieux de généraliser les chartes de peuplement sous la responsabilité des agglomérations, avec les bailleurs et les réservataires.  
Le groupe d'experts envisage des dérogations au système d'attribution, soulevant la question de la définition des critères ouvrant droit à ces dérogations et la définition de la responsabilité politique qui sera en charge de les assumer.
- *Les obligations du DALO* : trois rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, CESE) souhaitent une vigilance par rapport à l'attribution de logements dans les quartiers en rénovation urbaine aux bénéficiaires DALO, voire de l'exclure complètement pour le CESE. Le CNV demande également que l'application de la loi DALO dans les secteurs tendus n'accentue pas la concentration de populations fragilisées dans certains quartiers.

## 2.c. Améliorer la qualité de l'habitat

### *Le parc de logements locatifs sociaux*

L'amélioration de la qualité de l'habitat, via les réhabilitations, les résidentialisations et les constructions neuves de logements sociaux, fait partie des objectifs essentiels du programme national de rénovation urbaine et mobilise une majorité des subventions attribuées aux projets de rénovation urbaine.

On recense très peu de recommandations sur le thème de l'amélioration de la qualité du logement social. L'essentiel des propositions concerne l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments dans l'objectif d'une maîtrise des niveaux de charges des locataires. Aucune recommandation n'est formulée quant à l'accessibilité des bâtiments, l'adaptation au vieillissement de la population, l'isolation phonique, la prise en compte des nouvelles technologies de l'information et de la communication, la prise en compte de la présence d'amiante dans les matériaux...

- *Réduction des charges énergétiques* : trois rapports (CES de l'ANRU, CESE, IRDSU) fixent comme objectif la réduction des charges énergétiques pour les habitants. Le CES de l'ANRU souhaite que le développement de nouvelles technologies soit accompagné par la formation des acteurs chargés de la gestion et de l'entretien.
- *Diversification et amélioration des opérations de résidentialisation* : le CES de l'ANRU propose des recommandations sur les opérations de résidentialisation afin d'en améliorer la qualité : généraliser la présence d'un urbaniste-coordonnateur pour harmoniser les interventions sur les espaces publics et des espaces résidentiels, concevoir des espaces résidentiels en fonction des usages des habitants et de la gestion urbaine, diversifier les formes, les matériaux et leurs couleurs.

### *Les copropriétés privées*

Le RGA prévoit que l'ANRU « accorde des subventions pour le portage de lots d'immeubles ou la démolition d'immeubles en copropriétés dégradées. (...) L'ANRU n'intervient pas dans le traitement de celles-ci, si aucune action coordonnée n'est menée avec l'agence nationale de l'habitat dans le parc relevant de son champ de compétence. »

Le traitement des copropriétés privées dégradées fait l'objet de nombreuses recommandations par l'ensemble des rapports examinés et concernent la prévention de la dégradation des copropriétés privées, l'amélioration des dispositifs de traitement, et les procédures pour le traitement des copropriétés privées dégradées en situation extrême. Elles requièrent pour la plupart des modifications législatives ou réglementaires.

- *Prévention de la dégradation des copropriétés privées* : le CES de l'ANRU et le CESE font des propositions pour éviter la dégradation de copropriétés existantes :
  - étudier les mécanismes d'alerte plus systématiques ;
  - généraliser les observatoires des copropriétés ;
  - améliorer l'information de l'acquéreur en rendant obligatoire la communication de certaines informations au moment de la promesse de vente (superficie des parties privatives, montant des charges, état des impayés de charges, état des procédures juridiques en cours) ;
  - rendre obligatoire le versement de provisions pour les réparations ;
  - créer un label de syndics « sociaux ».
  
- *Amélioration des dispositifs de traitement des copropriétés dégradées* : trois rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, CESE) détaillent les mesures à prendre :
  - renforcer les procédures d'administration provisoire et de plans de sauvegarde ;
  - améliorer le préfinancement des opérations par la création d'un fonds de soutien mis en place par l'État ;
  - généraliser le bail à réhabilitation.
  
- *Traitement des copropriétés dégradées en situation extrême* : quatre rapports (groupe d'experts, mission d'inspection, CES de l'ANRU, CESE) proposent des dispositions spécifiques pouvant aller jusqu'à remettre en cause le droit de propriété au nom de l'intérêt général et/ou après constat de carence :
  - créer un mécanisme de maîtrise d'ouvrage public sur les parties communes ;
  - permettre une division en volume des copropriétés ;
  - figer les coûts de démolition des copropriétés dégradées dans les conventions initiales des PRU pour éviter l'inflation des coûts tout au long du processus ;
  - mettre en place un acteur public spécialisé dans le portage provisoire de lots ou s'appuyer de manière privilégiée sur les établissements publics fonciers existants ;
  - rechercher une mutualisation des moyens des bailleurs sociaux pour assurer la gestion locative et si nécessaire de relogement des occupants ;
  - modifier le droit de propriété pour rendre possible dans des délais très courts l'expropriation totale ou partielle des copropriétés très dégradées ;
  - élargir le droit de préemption urbain pour le faire valoir dans le cas des copropriétés dégradées ;
  - créer des plans locaux d'urbanisme « restauration de copropriétés » permettant de revendre des logements remis en état en passant par une phase locative ;
  - dégager des financements ad hoc dans chaque territoire pour les futurs projets de rénovation urbaine ;
  - renforcer la coopération entre l'ANRU et l'ANAH.

## 2.d. Améliorer l'environnement urbain et des espaces publics

L'amélioration de l'environnement urbain et des espaces publics dans un objectif de développement durable fait partie intégrante des objectifs du PNRU. Le RGA prévoit la restructuration de la trame viaire, la clarification des limites entre domanialité publique et privée, la mise en cohérence des usages des statuts afin d'améliorer la mutabilité du foncier et les conditions de gestion et d'évolution du quartier.

Ce volet « dimension urbaine des PRU » suscite peu de recommandations de la part des rapports étudiés.

- *Densification* : le groupe d'experts et le CES de l'ANRU estiment que la rénovation urbaine doit davantage contribuer au développement de l'offre en logements dans les territoires où le marché du logement est tendu.
  
- *Amélioration des espaces publics* : le CES de l'ANRU et l'IRDSU proposent d'initier une nouvelle méthodologie d'élaboration des projets d'aménagement issue d'un processus itératif et participatif qui s'appuierait sur des études sectorielles, la participation des habitants et les principaux acteurs du projet.

- *Prise en compte des enjeux du développement durable* : le CES de l'ANRU et l'IRDSU demandent sa prise en compte lors de la conception des espaces, le CES de l'ANRU souhaitant que les nouveaux PRU soient des éco-quartiers de nouvelle génération.
- *Foncier libéré par les démolitions* : trois rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, CESE) souhaitent que les terrains rendus disponibles par les démolitions soient affectés à la diversification de l'offre de logements ou diversification fonctionnelle. Le CES de l'ANRU souhaite que les promoteurs immobiliers soient associés en amont, dans le cadre d'une convention nationale, pour la construction d'un nombre global de logements dans les quartiers.

## **2.e. Améliorer la qualité des équipements publics, notamment des équipements scolaires**

Le programme national de rénovation urbaine subventionne la construction, l'extension ou la réhabilitation d'équipements publics bénéficiant directement et de façon principale aux habitants des quartiers. Toutefois, les interventions des PRU concernent généralement la réhabilitation du bâti des équipements, sans réelle réflexion générale sur la programmation des équipements dans le quartier. Les recommandations de trois rapports (CES de l'ANRU, CESE, IRDSU) mettent l'accent sur la réflexion à mener sur l'adéquation entre l'offre de services et les attentes des habitants et leur nécessaire diversification au sein de ces quartiers.

Concernant les équipements scolaires, ces trois rapports estiment que cette question est prioritaire et doit être intégrée dans le cadre du nouveau projet intégré de territoires. La rénovation des équipements scolaires doit s'accompagner d'une réflexion sur la mixité scolaire dans chaque établissement.

### **Améliorer la qualité des équipements publics :**

- *Programmation des équipements* : ces trois rapports suggèrent de mener une réflexion sur l'adéquation entre l'offre de service et les attentes des habitants et sur la nécessaire diversification de ces équipements au sein de ces quartiers.
- *Implantation des équipements* : le groupe d'experts demande que soit menée une réflexion sur les différentes modalités d'accès au service : implantation de services dans le quartier ou création de points d'accès mutualisé.
- *Mobilisation des acteurs* : le CES de l'ANRU propose de décroïsonner les services pour une culture de travail en commun, en associant dès l'origine des acteurs du quartier et de la ville.

### **Améliorer la qualité des équipements scolaires :**

- *Attractivité des établissements scolaires* : trois rapports (CES de l'ANRU, CESE, IRDSU) font des propositions pour renforcer l'attractivité des établissements scolaires. Le CES de l'ANRU et l'IRDSU visent une plus grande mixité scolaire dans les établissements. Le CES de l'ANRU prône le développement des dispositifs d'excellence et demande l'ouverture de l'école sur les activités culturelles, sportives et récréatives.
- *Construction d'internats* : le CES de l'ANRU encourage la construction d'internats de proximité où seraient accueillis, non seulement les élèves « méritants » des quartiers, mais aussi ceux dont les conditions de vie chez leurs parents handicapent leur vie scolaire.
- *Dispositifs d'accompagnement des élèves* : le CESE détaille le renforcement de ces dispositifs ainsi que les actions de soutien parental et les actions de coopération entre familles et monde éducatif.
- *Mobilisation des acteurs* : le CESE et l'IRDSU demandent l'implication et un partenariat plus étroit avec l'éducation nationale.



## 2.f. Renforcer la mixité fonctionnelle du quartier

Le RGA prévoit d'accorder des subventions pour des travaux relatifs aux équipements commerciaux et artisanaux et aux opérations de création ou de restructuration de locaux destinés à l'accueil d'entreprises ou d'activités libérales, de services publics ou d'associations. La cohérence entre le projet économique et le projet urbain conditionne la réussite de l'un et de l'autre, tout particulièrement dans les zones franches urbaines. L'ensemble des rapports formule des propositions pour renforcer les dispositions existantes en la matière.

- *Restructuration des commerces* : cinq rapports (groupe expert, CES de l'ANRU, mission d'inspection, CESE, IRDSU) proposent la prise en compte des besoins en commerces dès la conception du PRU, avec réalisation de diagnostics sur l'évolution des besoins des habitants.
- *Mise à disposition de locaux adaptés* : trois rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, CESE) proposent que les PRU produisent des locaux adaptés, sûrs et à bas prix. Le CES de l'ANRU et le CESE proposent de mieux subventionner ces opérations.
- *Développement de l'économie sociale et solidaire* : le CESE et l'IRDSU recommandent de favoriser l'économie sociale et solidaire et l'autoproduction (création de jardins familiaux, ateliers d'entraide, agriculture urbaine), et d'amplifier le soutien aux emplois de proximité et aux créations de micro-entreprises.
- *Participation des entreprises locales aux chantiers de rénovation urbaine* : le CES de l'ANRU et le CESE proposent de favoriser les petites entreprises locales dans les appels d'offres de la rénovation urbaine (allotissement des marchés, constitution locale de groupements d'entreprises d'intérêt économique, aides aux PME locales pour la compréhension des marchés, réservation d'un pourcentage des travaux aux structures économiques d'insertion ou régies de quartier).
- *Soutien aux zones franches urbaines* : le CESE demande de conserver les incitations fiscales et sociales applicables aux entreprises et le CES de l'ANRU souhaite conforter le dispositif en demandant que les exonérations fiscales soient également liées au recrutement des habitants des ZUS.

## 3. Améliorer l'intégration du quartier au sein de la ville et de l'agglomération

### 3.a. Reconstituer l'offre en logements locatifs sociaux hors site

Le RGA indique que « la rénovation urbaine doit notamment garantir une meilleure localisation de la reconstitution de l'offre dans la commune, l'agglomération, le bassin d'habitat en fonction des souhaits des ménages relogés, et de la proximité des centres et des zones d'emploi et d'animation des villes ».

Les principes de reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux et de leur localisation hors site sont réaffirmés par les différents rapports qui souhaitent un renforcement de l'échelon intercommunal.

- *Renforcement de la reconstitution des logements locatifs sociaux hors site* : le CES de l'ANRU propose de fixer à 75% le nombre de logements reconstruits hors site. Le groupe d'experts propose qu'aucune reconstruction de logement locatif social ne soit réalisée dans les quartiers composés majoritairement de logements sociaux.
- *Mutualisation de la reconstitution de l'offre à une échelle intercommunale* : quatre rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, mission d'inspection, CESE) y sont favorables. Le CES de l'ANRU souhaite conditionner les financements du PRU à la reconstitution d'une quotité de logements démolis dans les communes de l'agglomération déficitaires au titre de l'article 55 de

la loi SRU. La reconstitution de l'offre en Île-de-France devra s'exercer à une échelle plus importante.

### **3.b. Tenir compte du contexte du marché de l'habitat pour définir la reconstitution et la typologie des logements**

Le RGA prévoit que « le projet de rénovation urbaine doit être cohérent avec le programme local de l'habitat lorsqu'il existe, et dans tous les cas, s'appuyer sur l'analyse du marché local de l'habitat public et privé. La reconstitution de l'offre de logements sociaux doit être appréciée selon la tension du marché local du logement, la vacance structurelle dans le parc, l'évolution du marché, la démographie de l'agglomération et l'étendue de la concentration de logements sociaux ».

Le principe de reconstitution des logements démolis au 1 pour 1 est réaffirmé par les différents rapports. La construction d'une offre de logements très sociaux est préconisée afin d'être en adéquation avec les niveaux de ressources des habitants des ZUS, notamment dans le cadre des opérations de relogement. Pour maintenir les objectifs de mixité sociale sur le quartier, la construction de ces logements très sociaux doit s'effectuer hors site.

Concernant les interactions entre les PRU et les différents documents de référence en matière d'urbanisme et d'habitat (PLU, PLH, CUS), on constate une évolution par rapport aux dispositions du RGA puisque deux rapports préconisent que les dispositions des PRU soient pris en compte par ces documents de programmation, et pas seulement l'inverse.

- *Niveau de reconstitution des logements démolis* : le CES de l'ANRU et le CESE réaffirment la nécessité de conserver la règle du 1 pour 1 pour la reconstitution des logements démolis, sans pour autant préciser si elle doit également être maintenue dans les secteurs détendus.
- *Renforcement de l'offre de logements très sociaux* : le CES de l'ANRU et le CESE souhaitent une reconstitution plus importante des logements aux loyers très sociaux, au plus près des loyers des logements démolis, afin de mieux correspondre au niveau des ressources des habitants des ZUS, notamment dans le cadre des opérations de relogement. Le CES de l'ANRU souhaite fixer ce taux à 50 % pour les logements financés en PLAI et souhaite en outre supprimer le financement spécifique des logements sociaux PLUS-CD, car les loyers de ces logements, supérieurs aux loyers des PLAI, sont souvent trop élevés pour le relogement des ménages.
- *Politique du logement* : le CES de l'ANRU et le CESE demandent une augmentation du nombre de logements sociaux et abordables, notamment dans les régions où la demande est la plus forte (Île-de-France) ainsi que l'application de l'article 55 de la loi SRU. Le CES de l'ANRU souhaite conditionner les financements du PRU à la reconstitution d'une quotité de logements démolis dans les communes de l'agglomération déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU.
- *Articulation avec les documents de référence en matière d'urbanisme et d'habitat* : le CES de l'ANRU et le CESE souhaitent que les PRU soient pris en compte dans les plans locaux d'urbanisme, les programmes locaux de l'habitat et les conventions d'utilité sociale. Le CES de l'ANRU préconise que cette articulation soit une condition à l'octroi des crédits de l'ANRU. En revanche, le groupe d'experts rappelle que le volet habitat du projet de rénovation urbaine doit être cohérent avec la politique locale de l'habitat conduite à l'échelle de l'agglomération (dispositions actuelles du RGA).

### **3.c. Améliorer l'intégration urbaine des quartiers**

Le RGA prévoit que le « projet de rénovation urbaine doit permettre de mettre fin à la dégradation ou déqualification urbaine de ces quartiers et de les intégrer au reste de la ville ».

L'intégration urbaine des quartiers suscite peu de recommandations de la part des différents rapports hormis le souhait d'une mise en cohérence du PRU avec le plan local d'urbanisme.

- *Intervention sur les franges du quartier* : le CES de l'ANRU préconise que l'intervention des PRU soit étendue aux franges des quartiers afin de réaliser une couture urbaine.
- *Articulation avec les documents de référence d'urbanisme* : trois rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, CESE) souhaitent une mise en cohérence du projet de rénovation urbaine avec les documents de référence en matière d'urbanisme (plan local d'urbanisme).

### **3.d. Mettre fin à l'enclavement physique**

Le RGA prévoit, dans les critères d'appréciation des projets que « le projet de rénovation urbaine permette de mettre fin à l'enclavement physique. La contribution du PRU au développement durable résulte notamment de l'amélioration de la desserte, notamment en transports en commun et en liaisons douces (piétons et vélos) en prenant en compte les enjeux de sécurité routière ».

Plusieurs rapports souhaitent intégrer la dimension « transports en commun » dans les projets de rénovation urbaine.

- *Développement des transports en commun* : le CES de l'ANRU et le CESE souhaitent une amélioration de la desserte des quartiers par les transports en commun (destination, fréquence, amplitude horaire). Le CESE souhaite, en outre, que le projet du grand Paris améliore la desserte de tous les quartiers franciliens du PNRU.
- *Prise en compte des transports en commun dans le projet intégré de territoire* : quatre rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, CESE, IRDSU) recommandent d'intégrer la dimension « transports en commun » dans le projet intégré de territoire et le contrat unique.

### **3.e. Inscrire la rénovation urbaine dans un projet de territoire**

Le RGA prévoit que les projets de rénovation urbaine doivent « constituer une composante parmi d'autres de la politique de la ville menée sur les territoires prioritaires, et, à ce titre doivent être cohérents avec les orientations du projet de développement social urbain défini dans le cadre du CUCS. En ce sens, les projets de rénovation urbaine doivent concourir à la stratégie globale développée dans ce cadre pour, à la fois, améliorer la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires et changer le statut et l'image de ces quartiers ».

Tous les rapports préconisent d'une part, l'élaboration d'un projet intégré et durable de territoire articulant l'ensemble des dimensions (urbaine, sociale, économique, transport, culturelle, environnementale) s'inscrivant au sein des dynamiques d'agglomération. Le groupe d'experts souhaite que le PRU soit instruit au regard de la vision stratégique intercommunale et, qu'à l'inverse, les quartiers bénéficient des apports des différentes politiques intercommunales.

## **4. La gouvernance du PNRU et la préparation du PNRU 2**

Les rapports sont unanimes quant à la nécessité de poursuivre la politique exceptionnelle de la rénovation urbaine. Aucun d'entre eux n'évoque un éventuel retour aux politiques classiques d'interventions auprès des bailleurs HLM par le biais des politiques d'aides à la pierre, ni auprès des collectivités locales par le biais d'un soutien financier à la programmation d'équipements ou de projets d'aménagements.

Les propositions émises par les différents rapports relevant d'un niveau a-territorial (gouvernance, contractualisation, modèle économique) s'inscrivent ainsi toutes dans la perspective d'un PNRU 2, pour laquelle on trouve abondance de préconisations et améliorations, voire refonte du modèle actuel.

## 4.a. Cibles du PNRU 2 et estimation du coût

Les différents rapports présentent des cibles territoriales et thématiques pour le prochain PNRU. Aux quartiers d'intervention du premier programme de rénovation urbaine ciblés sur les quartiers d'habitat social, s'ajoutent les copropriétés privées dégradées, l'habitat indigne en outre-mer, ainsi que les quartiers anciens dégradés du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés. A ces critères, s'ajoutent des critères liés au contexte local, notamment aux capacités financières des collectivités locales et aux pré-requis permettant l'aboutissement du projet (ingénierie dédiée, etc).

- *Géographie prioritaire de la politique de la ville* : Le CES de l'ANRU estime que la réforme de la géographie prioritaire devrait être mise en oeuvre à partir des quartiers ciblés par le PNRU2, Trois rapports (groupe d'experts, CES ANRU, mission d'inspection) posent la question de l'articulation entre les territoires d'un PNRU2 et la future géographie prioritaire de la politique de la ville. La mission d'inspection propose de déterminer une géographie ad hoc pour la rénovation urbaine ainsi que sa formalisation par décret.
- *Critères de sélection des futurs territoires du PNRU2* : Trois rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, mission d'inspection) proposent des critères de sélection pour les futurs territoires du PNRU 2 combinant des critères propres aux quartiers (dysfonctionnements urbains, décrochage socio-économique des habitants, problèmes de sécurité) pour lesquels l'intervention sur la forme urbaine est pertinente, des critères liés aux ressources des collectivités locales, et, pour la mission d'inspection, des critères conditionnant la réussite du projet (solidarité intercommunale pour le relogement et la reconstitution de l'offre, conduite de projet professionnel, évaluation et diagnostic préalable approfondi).
- *Les territoires prioritaires du PNRU 2* : Sont mentionnés les différents types de quartiers :
  - les quartiers d'habitat social : quatre rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, mission d'inspection, CESE) les mentionnent. Leur nombre varie de 128 quartiers (variante minimale de la mission d'inspection), à 200 quartiers (CES de l'ANRU), à 228 quartiers (variante maximale de la mission d'inspection), à 300 quartiers (CESE). Il s'agit des quartiers partiellement traités par le PNRU actuel et quelques nouveaux quartiers (quartiers non traités pour des raisons politiques ou financières des collectivités locales, quartiers qui se sont dégradés depuis 2003).
  - les copropriétés privées dégradées : les cinq rapports (groupe d'experts, CES l'ANRU, mission d'inspection, CESE, CNV) insistent sur la prise en compte du traitement des copropriétés privées dégradées. Le groupe d'experts et la mission d'inspection ciblent plus particulièrement les copropriétés présentant des dysfonctionnements urbains majeurs, le traitement de copropriétés plus restreintes ne relevant pas à leur sens d'un PNRU.
  - les quartiers d'habitat insalubre et informel en outre-mer : trois rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, mission d'inspection) mentionnent le traitement de ces quartiers.
  - les quartiers anciens dégradés : trois rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, mission d'inspection) soulignent la nécessité de traitement des quartiers anciens dégradés, tout en demandant que les critères d'éligibilité soient clairement établis (quartier figurant dans la géographie prioritaire de la politique de la ville, critères de pertinence et de subsidiarité).
  - un noyau dur de quartiers à traiter : trois rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, CESE) mettent en exergue la nécessité de concentrer les interventions sur un « noyau dur » de quartier en dysfonctionnements extrêmes. Leur nombre varie de 70 (CESE) à une centaine (groupe d'experts).

## 4.b. Chiffrage du coût du PNRU 2

Trois rapports (CES de l'ANRU, mission d'inspection, CESE) tentent des estimations du coût du PNRU 2 :

- La mission d'inspection établit un chiffrage de 6,8 à 10,8 milliards d'euros : 1,7 milliards d'euros (variante minimale pour 128 quartiers) à 6 milliards d'euros (variante maximale pour 228 quartiers) pour les quartiers d'habitat social, et environ 5,5 milliards d'euros pour le traitement des copropriétés dégradées, de l'habitat insalubre en outre-mer et les quartiers anciens dégradés,

- Le CES de l'ANRU chiffre le PNRU 2 à hauteur de 10,5 milliards d'euros, dont 8 milliards d'euros pour 200 projets prioritaires, 1 milliard d'euros en enveloppes déconcentrées pour finaliser des petits projets non prioritaires, et 1,5 milliards d'euros pour le traitement de 80 quartiers anciens dégradés,
- Le CESE affiche un coût de 12 milliards d'euros pour le traitement de 300 quartiers (1,2 milliards d'euros par an pendant 10 ans).

#### **4.c. Modèle économique et financement du PNRU 2**

Quatre rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, mission d'inspection, CESE) lancent des pistes pour faire évoluer le mode de financement du PNRU 2 et en assurer sa pérennité. Parmi ces pistes, on distinguera les ressources mobilisées au niveau national et au niveau local sur la base d'un modèle financier semblable au modèle actuel et les pistes destinées à faire évoluer le modèle financier.

##### ***Ressources mobilisées au niveau national :***

- *Partenariat avec les financeurs actuels* : Le groupe d'experts propose de conclure des partenariats de long terme avec les financeurs actuels du PNRU, sans exclure une participation de l'État. Le CESE souhaite un financement de l'ANRU par le budget de l'État et une contribution réduite du 1 % logement qui ne saurait dépasser le tiers des dépenses annuelles.
- *Emprunt national* : Le CES de l'ANRU préconise le recours à un emprunt national contracté par l'ANRU qui pourrait être lancé dès 2013 et pourrait contribuer également au financement du PNRU 1.
- *Création de ressources fiscales dédiées* : Alors que la mission d'inspection y est opposée en raison de la situation actuelle des finances publiques, le groupe d'experts et le CESE mentionnent la création de ressources fiscales. Le groupe d'experts préconise le lancement d'une réflexion sur le sujet.  
Le CESE envisage plusieurs pistes : compensation de la TVA perçue via des programmes subventionnés ou induits par le PNRU, contribution sur les droits de mutation ou sur le foncier bâti des logements et des immeubles de standing, taxe additionnelle sur la taxe locale d'équipement, surtaxe sur les plus-values immobilières importantes, triplement des pénalités de la non-application de l'article 55 de la loi SRU).
- *Mobilisation des fonds européens* : le groupe d'experts suggère de solliciter des fonds européens lorsque les modalités d'articulation du futur programme de cohésion et du PNRU 2 seront précisées.

##### ***Ressources mobilisées au niveau local :***

- *Mobilisation des crédits de droit commun des collectivités territoriales* : le groupe d'experts et la mission d'inspection souhaitent une plus forte mobilisation des collectivités territoriales (région et département). La mission d'inspection préconise un conventionnement systématique avec les régions dans le cadre des prochains CPER.
- *Mobilisation de la dotation de solidarité urbaine* : le groupe d'experts et le CES de l'ANRU propose de flécher la dotation DSU sur le financement de la rénovation urbaine.
- *Mobilisation des fonds privés* : les deux rapports précités mentionnent le recours à des financements privés et notamment à l'expérimentation des partenariats public-privé dans certains cas.
- *Valorisation foncière* : ces deux rapports préconisent de mieux évaluer la valeur créée par la transformation des quartiers pour financer en partie des opérations de rénovation urbaine.

##### ***Evolution du modèle financier :***

- *Remboursement de prêts par les porteurs de projet* : La mission d'inspection propose de basculer d'une logique de subvention à une logique d'aide au remboursement de prêts. Ce scénario dépend de la capacité d'endettement des maîtres d'ouvrage, mais permet d'étaler la

dépense publique sur 20 ans et non plus sur 10 ans. Dans ces conditions, le montant du PNRU 2 varierait de 6,8 à 8,8 milliards d'euros pour la variante minimale et de 10,8 à 13,9 milliards d'euros pour la variante maximale.

- *Echelonnement des versements des aides de l'ANRU* : le groupe d'experts et la mission d'inspection abordent cette question. Le groupe expert propose d'échelonner le versement des subventions pour lisser les dépenses et articuler les deux phases du PNRU. La mission d'inspection recommande que les engagements de l'ANRU tiennent mieux compte de la programmation pluriannuelle de la disponibilité des crédits de paiement.
- *Prise de participation par l'ANRU dans des sociétés locales de projet* : Le CES de l'ANRU propose également que l'ANRU devienne actionnaire d'une société de projet le temps du PRU (à hauteur de 10 ou 20 %) permettant un effet de levier sur les capitaux privés, des capacités nouvelles d'emprunt, des retours sur investissement pour l'ANRU.
- *Sortie de la logique de guichet* : le CES de l'ANRU et le CESE préconisent de sortir de la logique « premier arrivé, premier servi » qui avait prévalu pour le PNRU 1 et de s'inspirer du modèle du PNRQAD. Le CES de l'ANRU propose de réserver pour les 200 quartiers prioritaires une enveloppe moyenne par site en fonction de la taille des quartiers, de l'avancée des projets du PNRU 1, des capacités financières des acteurs locaux. Pour les quartiers non prioritaires, une enveloppe départementalisée serait accordée.

#### **4.d. - Attribuer et moduler l'aide de l'agence au regard de la situation financière des collectivités locales et des bailleurs HLM**

Sur la base d'un objectif globalement partagé d'accroissement de l'effet-levier des subventions ANRU, quatre rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, mission d'inspection, CESE) envisagent des variantes destinées à optimiser le niveau de subvention en fonction de la situation financière des maîtres d'ouvrage, de la nature des opérations, de la complexité des projets.

- *Modulation des aides selon la situation financière des collectivités locales* : Trois rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, mission d'inspection) proposent de maintenir et d'améliorer la prise en compte de la situation financière des collectivités locales afin de moduler les taux de subvention. Le groupe d'experts suggère de tenir compte également de la situation financière de l'agglomération afin de faire jouer la solidarité locale avant la solidarité nationale, même si cet exercice trouve sa limite dans la composition actuelle des intercommunalités urbaine notamment en Île-de-France. La mission d'inspection propose de n'accorder de l'aide qu'aux collectivités dont la surface financière ne permet pas de faire face à des programmes d'investissement trop lourds. Elle demande une amélioration de la construction du scoring des collectivités.
- *Modulation des aides selon la situation financière des bailleurs sociaux* : Trois rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, mission d'inspection) suggèrent d'intégrer les capacités financières des bailleurs sociaux pour moduler les taux de subvention, en prenant garde de prévenir une « prime à la mauvaise gestion ». La mission d'inspection préconise de mettre en place un scoring des bailleurs sociaux qui prennent en compte la situation bilantielle, le niveau d'autofinancement courant et l'impact financier des projets. Un indicateur de la fragilité éventuelle des bailleurs peut être fourni par le recours aux mécanismes d'aide de la CGLLS. Elle propose de limiter, voire supprimer l'aide de l'ANRU lorsque la situation financière des bailleurs est satisfaisante, que les opérations de démolition, de réhabilitation et de reconstructions peuvent être conduites sans aide, grâce à l'exploitation des gisements de plus-values foncières et/ou de vente aux locataires.
- *Optimisation du niveau des subventions par famille d'opération* : le groupe d'experts et la mission d'inspection proposent d'engager une réflexion sur l'optimisation du niveau de ces subventions afin d'en améliorer l'effet de levier. La mission d'inspection suggère de financer les projets nécessitant des investissements les plus structurels et les plus complexes à mettre en oeuvre, les aménagements de proximité étant portés par les acteurs locaux.

## 4.e. Améliorer la gouvernance du PNRU

Selon les différents rapports, l'amélioration de la gouvernance du PNRU est examinée sous l'angle de la gouvernance nationale, verticale (du central au niveau déconcentré) et horizontale (par les collectivités) et du process ANRU de mise en œuvre et suivi des projets de rénovation urbaine qui instaure les relations entre le national et le local. La réflexion de la gouvernance ne peut s'affranchir d'une réflexion sur la contractualisation et la mobilisation du droit commun de l'Etat et des collectivités territoriales.

### **Gouvernance nationale :**

- *Le rôle de l'État central* : Le groupe expert propose la constitution d'une direction de la cohésion urbaine et sociale. La mission d'inspection souhaite conforter le rôle du comité interministériel des villes, en renforçant la fréquence des CIV. Le CESE propose d'élargir l'application de l'article 4 de la loi du 1er août 2003. Pour mémoire, cet article visait à rendre publiques annuellement le débat sur l'intervention de l'ensemble des acteurs locaux en faveur des quartiers concernés par la rénovation urbaine pour en améliorer l'ampleur et la pertinence. Le CESE demande que cet article soit élargi aux services publics nationaux ou locaux (poste, transports en commun, pôle emploi, CAF) et à l'État (éducation nationale, police, justice).
- *Les opérateurs nationaux de l'État* : cinq rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, mission d'inspection, CESE, CNV) souhaitent une clarification des rôles respectifs des différents opérateurs de l'État que sont l'ANRU, l'ACSE, l'ANAH, l'EPARECA ainsi qu'un renforcement de leur coopération, par différents moyens tels que la convention, l'accord-cadre ou même, la fusion des agences. Les relations complémentaires entre ANRU et ANAH sont particulièrement pointées par les rapports. La mission d'inspection met l'accent sur les relations entre agences et État, en suggérant un dialogue « plus fourni » entre l'ANRU et ses instances de tutelles sur le respect des objectifs fixés par la loi, en instaurant un contrôle de gestion plus rigoureux.

**Gouvernance déconcentrée** : Quatre rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, mission d'inspection, CESE) visent le bon positionnement du préfet de département et l'introduction de l'échelon régional dans la gouvernance du PNRU. Le groupe expert et le CES de l'ANRU souhaitent réaffirmer le rôle du préfet de département comme délégué de l'ANRU et de l'ACSE. Le CES de l'ANRU propose de nommer un délégué territorial adjoint unique pour les deux agences. Le groupe d'experts suggère de clarifier les missions des différents services de l'État et de renforcer leur coordination, en définissant la place de l'échelon régional.

La mission d'inspection et le CESE font des propositions spécifiques à l'île de France et souhaitent une meilleure mobilisation de ces services, notamment en matière d'habitat. Le CESE préconise de créer une structure organisatrice du logement.

### **Gouvernance locale :**

- *Pilotage du projet* : Le groupe expert réaffirme que l'élaboration et la conduite des projets sont de la responsabilité des porteurs de projet clairement identifiés, en capacité de garantir l'exécution des conventions et propose que les EPCI soient signataires des conventions. Dans la même veine, le CES de l'ANRU propose que le pilotage des projets soit effectué niveau intercommunal.
- *Les modes de pilotage* : le CES de l'ANRU et l'IRDSU font des propositions très nourries concernant :
  - les instances de pilotage : comité de pilotage, comité technique, comité opérationnel),
  - les principes d'organisation : diversité et équilibre des différentes compétences, implication des élus, localisation d'une partie de l'équipe sur le quartier, positionnement de l'équipe projet à un niveau transversal et élevé...,
  - les missions à renforcer : concertation et de développement du « pouvoir d'agir des habitants », observation du territoire, évaluation des impacts des projets.

- *Les équipes d'ingénierie* : cinq rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, mission d'inspection, CNV, IRDSU) préconisent la mise en place d'équipes d'ingénierie pluridisciplinaires dédiées aux projets de territoire.

#### **4.f. Améliorer le process du PNRU par l'ANRU**

Sans remettre en question l'organisation générale du process du PNRU instaurée par l'ANRU, les rapports étudiés proposent des aménagements à différents égards : rôle du comité national d'engagement, stabilisation ou simplification des procédures, adaptation de la doctrine du PNRU au contexte local et appui de l'ANRU auprès des porteurs de projet pour améliorer l'élaboration des PRU.

- *Renforcer le rôle du comité national d'engagement* : Alors que le process ANRU a été fréquemment décrié, quatre rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, mission d'inspection, CESE) proposent de maintenir le rôle du niveau national dans ses fonctions de gouvernance globale du PNRU et de validation des projets via le comité national d'engagement. Le CES de l'ANRU et le CESE proposent d'élargir le comité national d'engagement en y associant l'ACSE et des représentants des ministères concernés (éducation nationale, emploi). Les conseils généraux et régionaux pourraient également être invités. Le CESE suggère de mettre en place une structure consultative régionale de l'ANRU associant les partenaires sociaux, les collectivités locales, les bailleurs sociaux, les AOTU, les représentants des associations et des acteurs économiques. Il propose la signature systématique de conventions avec les régions pour créer un guichet unique entre toutes les collectivités publiques.
- *Stabilisation ou simplification des procédures* : Le CES de l'ANRU souhaite une stabilisation des procédures (financières, de suivi opérationnel du projet) et un élargissement aux autres volets des projets de territoire (aspects sociaux, économiques et environnementaux). En revanche, le CESE et le CNV demandent un allègement des procédures et l'introduction d'une plus grande flexibilité dans la préparation des avenants et de la fongibilité.
- *Appui de l'ANRU pour améliorer l'élaboration des PRU* : le CES de l'ANRU et l'IRDSU font de nombreuses propositions pour améliorer le soutien de l'ANRU auprès des porteurs de projet :
  - capitalisation nationale des compétences acquises et des expériences menées, soutien de l'ANRU à l'ingénierie locale,
  - soutien financier à l'évaluation locale,
  - mise en oeuvre d'outils d'observation,
  - application d'un régime effectif de sanctions contraignantes.
- *Adaptation de la doctrine du PNRU au contexte local* : le CNV et l'IRDSU préconisent de substituer la logique du projet territorial à la simple déclinaison locale d'un programme national.

#### **4.g. Améliorer l'intégration du PNRU avec la politique de la ville et les politiques de droit commun**

Deux thèmes sont abordés par l'ensemble des rapports : la contractualisation et la mobilisation du droit commun. La déclinaison spécifique des contrats est envisagée, notamment pour l'outre-mer, l'île de France et les quartiers les plus en difficultés.

- *Contractualisation* : Tous les rapports demandent l'élaboration d'un contrat unique en matière de politique de la ville, mobilisant les crédits spécifiques de l'ANRU et de l'ACSE. La mission d'inspection propose d'adopter la philosophie du CUCS et de retenir les cinq thèmes prioritaires du CUCS originel, en s'appuyant, en outre, sur le dispositif des CUCS expérimentaux. Le CESE suggère de centrer la contractualisation sur les fondamentaux (éducation, santé, environnement, emploi, sécurité publique, promotion de l'action citoyenne, cadre de vie). L'IRDSU souhaite une intégration du contrat unique pour le quartier dans un



projet de territoire et un contrat plus global au niveau communal ou intercommunal type agenda 21.

- **Mobilisation du droit commun** : Quatre rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, mission d'inspection, CNV) préconisent une mobilisation du droit commun de l'État et des collectivités territoriales (commune, conseil général, conseil régional).  
Le groupe expert et la mission d'inspection proposent de conclure des conventions d'objectifs à différentes échelles en fonction des matières considérées.  
Le groupe d'experts propose d'une part, d'intégrer les engagements de l'État en termes de maintien des effectifs (par exemple, à propos du personnel de l'éducation nationale) et d'autre part, de territorialiser l'action des autres partenaires intervenant dans le champ social et de formaliser leur contribution à l'atteinte des objectifs de réduction des écarts, tels que pôle emploi, les caisses d'allocations familiales et les agences régionales de santé.  
Le CES de l'ANRU suggère de constituer, au niveau du préfet de département, un fonds unique comportant des crédits spécifiques de la politique de la ville et des crédits du droit commun des autres ministères pour disposer d'une capacité d'intervention globale gérée par le préfet.
- **Dispositifs spécifiques** : Cinq rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, mission d'inspection, CESE, CNV) proposent la mise en place de dispositifs spécifiques pour les quartiers les plus en difficultés, pour la région francilienne et pour l'outre-mer :
  - *Pour les quartiers les plus en difficulté* : le groupe d'experts et le CESE proposent de recourir à l'instauration d'opérations d'intérêt national ou de programmes d'interventions territoriales de l'État) ou des dispositifs de gestion globale des différents champs (sécurité, urbain, éducation, insertion professionnelle, gestion des attributions des logements) sous l'autorité conjointe du maire et de l'État.
  - *Pour les quartiers en Île-de-France* : Cinq rapports (groupe d'experts, CES de l'ANRU, mission d'inspection, CESE, CNV) conviennent de la spécificité francilienne et souhaitent une inscription des projets de rénovation urbaine dans le projet du Grand Paris qui permettrait l'articulation des PRU avec les CDT et la valorisation foncière des abords des gares (notamment celles en PRU) permettant de financer une partie des PRU.
  - *Pour les quartiers en outre-mer* : Le CESE préconise le maintien du dispositif de financement du logement propre aux départements d'outre-mer.

# Annexe F. Documents complémentaires

## 1. Plan du Règlement général de l'Anru

### PRÉAMBULE

#### TITRE Ier

##### LA RECEVABILITÉ DES PROJETS

1. Bénéficiaires des subventions de l'Agence
2. Qualité du porteur de projet
3. Contenu du dossier dans le cas d'un projet avec convention
  - 3.1. Présentation du contexte
  - 3.2. Projet d'ensemble
  - 3.3. Présentation détaillée
    - 3.3.1. La cartographie des évolutions au sein du site d'intervention
    - 3.3.2. Le bilan de la reconstitution de l'offre locative sociale et de la diversification de l'habitat
    - 3.3.3. L'échéancier de réalisation du projet
    - 3.3.4. La description des actions nécessaires à la réussite du projet
    - 3.3.5. Les autres éléments nécessaires à l'appréciation des projets
  - 3.4. Opérateurs, maîtrise d'ouvrage et conduite du projet
  - 3.5. Présentation financière
4. Contenu du dossier à l'appui d'une demande de subvention pour une opération inscrite dans un projet hors convention
  - 4.1. Lettre d'engagement
  - 4.2. Présentation du contexte
  - 4.3. Présentation détaillée du programme

#### TITRE II

##### LA NATURE DES OPÉRATIONS AIDÉES ET LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS

##### 1. L'habitat

- 1.1. Les opérations relevant du premier alinéa de l'article 14 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003
  - 1.1.1. La reconstitution de logements sociaux
    - 1.1.1.1. La production de logements et les subventions foncières
    - 1.1.1.2. Les règles d'octroi des subventions PLUS-CD
    - 1.1.1.3. La vente en état futur d'achèvement (VEFA)
    - 1.1.1.4. Les travaux d'intérêt architectural
  - 1.1.2. L'amélioration des logements locatifs sociaux
  - 1.1.3. La démolition de logements locatifs sociaux
    - 1.1.3.1. Les engagements de relogement
    - 1.1.3.2. Le financement des opérations de démolition
  - 1.1.4. Le changement d'usage de logements sociaux
  - 1.1.5. L'amélioration de la qualité de service
  - 1.1.6. Le relogement temporaire des personnes
  - 1.1.7. La restructuration lourde de logements locatifs
  - 1.1.8. Le traitement des copropriétés dégradées
    - 1.1.8.1. Le portage provisoire de lots d'immeubles
    - 1.1.8.2. La démolition de copropriétés dégradées
- 1.2. Les opérations relevant du troisième alinéa de l'article 14 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 modifiée
  - 1.2.1. La résidentialisation des logements
    - 1.2.1.1. La résidentialisation de logements locatifs sociaux
    - 1.2.1.2. La résidentialisation de copropriétés dégradées

- 1.2.2. L'accèsion à la propriété
- 1.2.3. L'ingénierie des copropriétés dégradées
- 1.2.4. Les interventions spécifiques aux quartiers anciens
  - 1.2.4.1. L'ingénierie des OPAH-RU
  - 1.2.4.2. La requalification d'îlots d'habitat dégradé
- 2. L'aménagement
  - 2.1. Les aménagements de proximité
    - 2.1.1. Financement d'opérations ponctuelles d'aménagement
    - 2.1.2. Financement d'opérations dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble
  - 2.2. Les aménagements exceptionnels
- 3. Les équipements
  - 3.1. Les équipements publics
    - 3.1.1. Les équipements publics de proximité
    - 3.1.2. Les équipements publics exceptionnels
  - 3.2. Les équipements à finalité économique et locaux locatifs
    - 3.2.1. Equipements commerciaux et artisanaux
    - 3.2.2. Les locaux destinés au développement économique et social
- 4. L'ingénierie
  - 4.1. Le pilotage stratégique
    - 4.1.1. Les études stratégiques
    - 4.1.2. La concertation et la communication
  - 4.2. Le pilotage opérationnel
    - 4.2.1. Les expertises opérationnelles
    - 4.2.2. La conduite opérationnelle du projet
      - 4.2.2.1. La conduite générale du projet de rénovation urbaine
      - 4.2.2.2. L'assistance à maîtrise d'ouvrage
      - 4.2.2.3. Les missions d'OPC urbain
      - 4.2.2.4. Les missions d'évaluation
    - 4.2.3. Les moyens d'accompagnement du projet
  - 4.3. La coordination interne des maîtres d'ouvrage du logement locatif social
- 5. Conditions d'application des aides de l'Agence
  - 5.1. Base de subvention de l'Agence
  - 5.2. Application aux départements d'outre-mer

### TITRE III LES CRITÈRES D'APPRÉCIATION

- 1. Critères d'appréciation des projets ou des avenants
  - 1.1. L'intégration du développement durable à la démarche de projet
  - 1.2. La cohérence avec la politique de la ville
  - 1.3. La cohérence avec le projet économique des sites d'intervention
  - 1.4. La dimension sociale du projet
    - 1.4.1. La stratégie et le plan de relogement
    - 1.4.2. La concertation
    - 1.4.3. L'amélioration rapide de la gestion urbaine de proximité
    - 1.4.4. La contribution du projet à l'insertion par l'économique
    - 1.4.5. L'accompagnement social
  - 1.5. La reconstitution de l'offre de logements sociaux
  - 1.6. La diversification de l'offre de logements dans les sites d'intervention
  - 1.7. L'implication financière des partenaires locaux
  - 1.8. Le caractère opérationnel du projet
    - 1.8.1. Le calendrier de réalisation
    - 1.8.2. La conduite d'opération
    - 1.8.3. La maîtrise d'ouvrage
- 2. Critères de modulation des aides de l'Agence
  - 2.1. La situation financière des maîtres d'ouvrage et des collectivités territoriales
    - 2.1.1. La situation financière des collectivités locales
    - 2.1.2. La situation financière des bailleurs sociaux
    - 2.1.3. La situation financière des autres opérateurs

- 2.2. Les difficultés techniques des opérations
- 2.3. Les difficultés sociales des opérations
- 2.4. L'intérêt architectural des immeubles
- 2.5. La modération des coûts d'exploitation des investissements
- 3. Critères d'appréciation des opérations dans le cadre d'un projet hors convention

#### TITRE IV OCTROI DES AIDES DE L'AGENCE

- 1. La convention pluriannuelle
- 2. Les conditions d'octroi d'aide hors convention pluriannuelle
- 3. L'instruction des demandes de financement
- 4. La communication des documents
- 5. L'octroi et le paiement de la subvention
- 6. Les conséquences du non-respect des engagements
- 7. L'évolution des projets faisant l'objet d'une convention pluriannuelle
  - 7.1. Les avenants nationaux
  - 7.2. Les avenants locaux
  - 7.3. Processus de décision sur le choix du type d'avenant
  - 7.4. Les avenants simplifiés « Plan de relance »
  - 7.5. La clôture des engagements contractuels de la convention pluriannuelle
    - 7.5.1. Les conditions de fixation du calendrier de clôture
    - 7.5.2. Le bilan des engagements contractuels
  - 7.6. Démarche prospective pour l'après-convention pluriannuelle de rénovation urbaine : élaboration d'un plan stratégique local
  - 7.7. La clôture financière de la convention pluriannuelle
- 8. Application du règlement général

#### Annexe 1

Modalités des subventions de l'ANRU relatives à l'ingénierie des programmes d'amélioration de l'habitat privé

#### Annexe 2

PLUS-CD et engagement de relogement dans du logement neuf

## 2. Les familles d'opérations de la rénovation urbaine

### **1-Démolition**

L'agence accorde des subventions pour la démolition de logements locatifs sociaux.

### **2-Reconstitution de l'offre**

L'agence accorde les subventions pour la reconstitution de l'offre sociale.

### **3-Changement d'usage**

L'agence accorde des subventions aux opérations de transformation de logements locatifs sociaux pour d'autres usages que l'habitation.

### **4-Requalification**

L'agence accorde des subventions pour les opérations composées de l'acquisition, du relogement des occupants, du curetage et de la démolition partielle ou totale d'immeubles ou d'ilots d'habitat dégradés, et de la cession des immeubles et des emprises foncières libérées.

### **5-Réhabilitation**

L'agence accorde des subventions pour la réalisation d'opérations d'amélioration des logements qui s'appliquent au logement locatif.

La réhabilitation consiste en des opérations de mise aux normes, de renforcement de la sécurité, d'amélioration du confort ou encore d'accessibilité et d'adaptation aux handicapés.

### **6-Résidentialisation**

L'agence accorde des subventions à des opérations de résidentialisation portant sur des logements locatifs sociaux qui ont pour finalité d'établir une distinction claire entre l'espace public extérieur et l'espace privé des

immeubles. Ces opérations ne doivent pas être éligibles à des aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, ni bénéficier par ailleurs d'une subvention de l'agence à l'amélioration du logement locatif social, pour le même objet.

Cette opération peut également porter sur des copropriétés. Auquel cas, ces opérations doivent s'inscrire dans une démarche de gestion urbaine de proximité.

La résidentialisation se traduit notamment par la réalisation d'espaces extérieurs (avec ou sans parking), d'espaces de stationnement intérieur et de caves ou encore par l'aménagement des accès d'immeubles et halls en rez-de-chaussée.

### **7-AQS**

L'agence accorde des subventions pour la réalisation de travaux concourant à l'amélioration de la qualité de service aux conditions suivantes : les opérations concourant à l'amélioration de la qualité de service doivent s'inscrire dans une véritable démarche de gestion urbaine de proximité, l'octroi de subventions de l'agence est conditionné à la signature d'une convention de gestion urbaine de proximité. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les travaux qui font l'objet de financement au titre de «l'amélioration des logements locatifs sociaux» ou de la «résidentialisation des logements locatifs sociaux».

### **8-Aménagement**

L'agence accorde des subventions aux opérations d'aménagement définies comme des travaux qui permettent de rendre les sols adaptés à leur destination finale, tels que la réalisation d'infrastructures de réseaux ou de voies de communication, la création d'espaces publics. N'entrent pas dans le cadre de la présente section les travaux de libération d'emprise liés à la démolition du parc locatif social et des copropriétés privés dégradés, ou les travaux de résidentialisation des espaces privés.

Les différents types d'opérations d'aménagement des espaces publics concernent notamment les voies et cheminements, les places, espaces publics et aires de jeux, les parcs et jardins, ou encore les parkings.

### **9-Équipement**

Il s'agit d'opérations portant sur :

- les équipements publics de proximité : construction, extension ou réhabilitation d'équipements publics bénéficiant directement et de façon principale aux habitants des sites d'intervention de l'agence. Toutefois, les infrastructures de transports publics ne sont pas concernées.
- les équipements publics exceptionnels : construction, extension ou réhabilitation d'équipements publics dont l'impact et le coût sont beaucoup plus importants que ceux des équipements de proximité, ou qui bénéficient seulement en partie à la rénovation urbaine du site d'intervention ;

### **10-Espaces commerciaux**

L'agence accorde des subventions aux opérations d'équipements à finalité économique et locaux locatifs, et locaux destinés au développement économique et social portant notamment sur :

- des travaux de création de centres commerciaux et de restructuration de centres commerciaux dégradés pouvant nécessiter démolitions et reconstructions, à condition que l'intervention se solde par l'unité de la propriété des bâtiments commerciaux ;
- des travaux de création ou de rénovation de cellules commerciales ou artisanales menés dans le cadre d'une opération d'ensemble sur une structure commerciale ;
- la relocalisation des commerces actuellement situés en pied d'immeubles restructurés ou voués à la démolition et financés par l'agence.

### **11-\*Habitat privé**

L'agence accorde des subventions pour :

- le traitement des copropriétés dégradées ;
- la démolition de copropriétés dégradées ;
- la restructuration lourde de logements ;
- l'accession à la propriété.

### **12-Ingénierie**

Ingénierie nécessaire à la préparation et à la conduite des projets de rénovation urbaine et des actions plus spécifiques vis-à-vis du parc privé dégradé : études stratégiques, concertation et communication par le porteur de projet, expertises opérationnelles, conduite opérationnelle de projet par le porteur de projet (conduite générale de projet, AMO, OPC urbain, missions d'évaluation), moyens d'accompagnement du projet, coordination interne des bailleurs sociaux, Opah RU, Opah copropriété dégradée, plan de sauvegarde.

L'agence distingue trois niveaux dans la conduite d'un projet :

- le pilotage stratégique ;
- le pilotage opérationnel ;
- la coordination interne des maîtres d'ouvrage.

### 3. Plans de financement moyen des logements PLAI, PLUS et PLS

#### Logements ordinaires en NEUF (hors ANRU et hors Foncière) en € : PLAI

	A		B1		B2		C	
Sub.Etat principale	15 272		11 399		8 719		7 700	
Surcharge Foncière	3 331		281		90		4	
Prime spécifique IDF	6 955		251		58			
<b>Total Sub. Etat</b>	<b>25 557</b>	<b>13,2%</b>	<b>11 931</b>	<b>8,9%</b>	<b>8 867</b>	<b>6,7%</b>	<b>7 704</b>	<b>6,1%</b>
Subvention Commune	6 344		911		882		647	
Subvention EPCI	1 856		7 036		3 933		1 187	
Subvention Département	3 847		4 836		3 554		4 649	
Subvention Région	7 231		1 276		1 449		1 336	
<b>Total Coll. locales</b>	<b>19 278</b>	<b>9,9%</b>	<b>14 060</b>	<b>10,4%</b>	<b>9 817</b>	<b>7,4%</b>	<b>7 819</b>	<b>6,2%</b>
Subventions PEEC	8 057		1 574		883		734	
Subventions autres	2 057		804		1 206		1 175	
<b>Total subventions</b>	<b>54 950</b>	<b>28,3%</b>	<b>28 368</b>	<b>21,1%</b>	<b>20 573</b>	<b>15,5%</b>	<b>17 432</b>	<b>13,9%</b>
<b>Total prêts</b>	<b>121 244</b>	<b>62,5%</b>	<b>96 478</b>	<b>71,6%</b>	<b>98 174</b>	<b>74,0%</b>	<b>94 208</b>	<b>75,1%</b>
Fonds propres	17 670	9,1%	9 877	7,3%	13 960	10,5%	13 792	11,0%
<b>Total opération</b>	<b>193 863</b>		<b>134 723</b>		<b>132 708</b>		<b>125 432</b>	
Nb de logements financés	2 499		5 652		4 121		2 755	

#### Logements ordinaires en NEUF (hors ANRU et hors Foncière) en € : PLUS

	A		B1		B2		C	
Sub.Etat principale	2 643		1 017		793		483	
Surcharge Foncière	4 071		291		89		2	
Prime spécifique IDF	1 164		90		14			
<b>Total Sub. Etat</b>	<b>7 877</b>	<b>4,6%</b>	<b>1 398</b>	<b>1,0%</b>	<b>895</b>	<b>0,7%</b>	<b>485</b>	<b>0,4%</b>
Subvention Commune	8 467		848		804		748	
Subvention EPCI	1 139		6 487		3 043		1 065	
Subvention Département	2 009		1 385		1 831		2 472	
Subvention Région	4 957		874		1 260		999	
<b>Total Coll. locales</b>	<b>16 572</b>	<b>9,6%</b>	<b>9 574</b>	<b>7,0%</b>	<b>6 938</b>	<b>5,3%</b>	<b>5 285</b>	<b>4,1%</b>
Subventions PEEC	8 733		3 226		1 546		1 368	
Subventions autres	1 876		1 288		1 392		1 058	
<b>Total subventions</b>	<b>35 058</b>	<b>20,3%</b>	<b>15 485</b>	<b>11,3%</b>	<b>10 771</b>	<b>8,2%</b>	<b>8 196</b>	<b>6,4%</b>
<b>Total prêts</b>	<b>119 319</b>	<b>69,0%</b>	<b>101 967</b>	<b>74,3%</b>	<b>102 014</b>	<b>77,3%</b>	<b>98 558</b>	<b>77,3%</b>
Fonds propres	18 571	10,7%	19 799	14,4%	19 211	14,6%	20 702	16,2%
<b>Total opération</b>	<b>172 949</b>		<b>137 252</b>		<b>131 998</b>		<b>127 466</b>	
Nb de logements financés	9 072		14 905		10 621		7 290	

#### Logements ordinaires en NEUF (hors ANRU et hors Foncière) en € : PLS

	A		B1		B2		C	
Sub.Etat principale								
Surcharge Foncière	2 428							
Prime spécifique IDF	29							
<b>Total Sub. Etat</b>	<b>2 457</b>	<b>1,6%</b>						
Subvention Commune	9 418		57		151		251	
Subvention EPCI	334		731		405		348	
Subvention Département	1 209		94		419		697	
Subvention Région	1 087		749		323		842	
<b>Total Coll. locales</b>	<b>12 049</b>	<b>7,8%</b>	<b>1 630</b>	<b>1,3%</b>	<b>1 299</b>	<b>1,1%</b>	<b>2 138</b>	<b>1,6%</b>
Subventions PEEC	2 216		367		130		148	
Subventions autres	3 233		1 441		486		1 342	
<b>Total subventions</b>	<b>19 954</b>	<b>12,9%</b>	<b>3 438</b>	<b>2,8%</b>	<b>1 915</b>	<b>1,6%</b>	<b>3 628</b>	<b>2,8%</b>
<b>Total prêts</b>	<b>118 083</b>	<b>76,6%</b>	<b>104 340</b>	<b>84,6%</b>	<b>100 729</b>	<b>85,0%</b>	<b>108 922</b>	<b>83,6%</b>
Fonds propres	16 132	10,5%	15 576	12,6%	15 920	13,4%	17 717	13,6%
<b>Total opération</b>	<b>164 170</b>		<b>123 364</b>		<b>118 563</b>		<b>130 267</b>	
Nb de logements financés	6 027		3 861		3 148		869	

Source : Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement

## **4. Sites sélectionnés dans le cadre de l'expérimentation du SG-CIV sur l'accompagnement social des ménages relogés**

L'expérimentation « relative à la mise en œuvre de projets sociaux à l'issue des opérations de relogement des projets de rénovation urbaine » visait à tester sur une période initiale d'un an, de janvier à décembre 2011, des actions locales d'accompagnement social des ménages relogés dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine, devant contribuer à la pérennisation des investissements de la rénovation urbaine, dans la perspective de l'émergence d'un projet social dans les quartiers concernés.

Les sites de l'expérimentation, répartis sur trois territoires –le Grand Lyon, le Nord et l'Île-de-France– ont été sélectionnés dans le cadre d'un appel à projets lancé en juillet 2010 par le SG-CIV :

- Anzin (59)
- Valenciennes (59)
- Roubaix (59)
- Wattrelos (59)
- Lyon (69)
- Deuil-la-Barre (95)
- Bondy (93)
- Clichy-Montfermeil (93)
- La Courneuve (93)

# Annexe G. Approche typologique des quartiers en rénovation urbaine, de leur environnement, et des opérations programmées sur ceux-ci

## 1. Typologie des quartiers en rénovation urbaine

Le bilan évaluatif a mis en évidence la diversité des quartiers bénéficiant de la rénovation urbaine en termes de caractéristiques socio-économiques et de structure démographique. Dans le cadre d'une évaluation plus approfondie du PNRU, il conviendra de prendre en compte de façon rigoureuse cette diversité des situations, qui entraîne nécessairement une diversité des effets du programme sur les quartiers. Une approche typologique des quartiers rénovés, notamment, apparaît ainsi utile, sinon indispensable.

Dans une étude réalisée pour l'Anru en décembre 2009<sup>3</sup>, Christophe Noyé a déjà posé les bases d'une analyse typologique des quartiers de la rénovation urbaine. En se fondant sur des indicateurs socio-démographiques, il obtient une typologie en quatre groupes des quartiers concernés par une convention de rénovation urbaine.

- Le premier groupe est celui des **quartiers vieillissants, à petits ménages et aux revenus moyens**. Dans ces quartiers, les 60 ans et plus sont surreprésentés par rapport à la moyenne, et les revenus des ménages sont sensiblement supérieurs à ceux des autres quartiers. Les quartiers présents dans ce groupe sont notamment situés dans les régions de l'ouest et du centre de la France.
- Le deuxième groupe de quartiers est caractérisé par des **revenus plus faibles que la moyenne, et par une surreprésentation des moins de 20 ans** et des immigrés. Les quartiers de ce type sont présents plutôt en seconde couronne de l'agglomération parisienne et dans des centres urbains d'agglomérations plus modestes et à tradition industrielle, comme Saint-Etienne, Cholet ou encore Creil.
- Le troisième groupe de quartiers identifié par Christophe Noyé concerne des **quartiers précaires, avec une surreprésentation des familles monoparentales et un niveau de revenu assez faible**. La structure démographique en termes d'âge y est conforme à la moyenne. Il s'agit notamment de quartiers d'agglomérations moyennes du Nord-Pas de Calais ou de Champagne-Ardenne, comptant souvent moins de 1000 logements.
- Enfin, un dernier groupe comporte des quartiers dont les variables sociodémographiques sont proches de la moyenne de l'ensemble des quartiers rénovés, mais avec **un niveau de revenu légèrement supérieur**. Ces quartiers se situent notamment dans les zones les moins défavorisées d'Île de France (en particulier le sud des Hauts-de-Seine) et dans l'agglomération lyonnaise.

## 2. Typologie du contexte démographique et économique des quartiers en rénovation urbaine

Dans cette même étude, Christophe Noyé aborde une autre dimension qui peut affecter sensiblement l'impact de la rénovation urbaine sur les quartiers concernés : le contexte du marché de l'habitat et des dynamiques sociales des agglomérations dans lesquelles se trouvent les quartiers. En utilisant des indicateurs d'évolution démographique, de taille des aires urbaines et d'évolution des valeurs immobilières, Christophe Noyé met en évidence six types de contextes urbains dans lesquels peuvent se trouver les quartiers.

- Le premier type de contexte est celui des **aires urbaines dont la population est en décroissance**. Il s'agit principalement d'agglomérations du Nord-Pas-de-Calais, d'Auvergne, de Champagne-Ardenne et du sud de la région Centre. Compte tenu de la décroissance de la population, le marché de l'habitat sur ces régions est détendu.

---

<sup>3</sup> *Typologie des programmes du PNRU*, C. Noyé, Anru, décembre 2009



- Le deuxième type de contexte est celui des **aires urbaines de moins de 500 000 habitants dont la croissance démographique est moyenne** (moins de 2,5% entre 1990 et 1999). Les prix de l'immobilier y sont parmi les plus élevés. Ces aires urbaines sont situées notamment en Poitou-Charentes, en Bourgogne et en Lorraine.
- Le troisième type de contexte concerne également les **aires urbaines de moins de 500 000 habitants, mais où la croissance de la population entre 1990 et 1999 a été supérieure à 2,5%**. Là encore, les prix de l'immobilier sont parmi les plus élevés constatés. Les agglomérations du Languedoc-Roussillon, la Corse et les régions Centre et Pays de la Loire sont souvent présentes dans ce groupe.
- Le quatrième groupe est celui des quartiers dans **des aires urbaines de plus de 500 000 habitants où le marché immobilier est dévalorisé** (moins de 1000€/m<sup>2</sup>). Les quartiers de l'agglomération de Bordeaux, ainsi que les quartiers de l'est de l'agglomération lyonnaise sont dans ce groupe.
- Un cinquième groupe rassemble les quartiers des **aires urbaines de plus de 500 000 habitants où, au contraire du groupe précédent, le marché immobilier est tendu**, ce qui se mesure non seulement par des prix élevés, mais également par une forte croissance démographique. Il s'agit d'une partie des quartiers franciliens, mais aussi des quartiers de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et des quartiers des grandes métropoles comme Lille, Strasbourg, Toulouse ou Grenoble.
- Enfin, le dernier groupe regroupe les quartiers rénovés des **départements d'outre-mer**.

## Annexe H. Parangonnage international

Dans de nombreux pays étrangers et notamment en Europe Occidentale et aux Etats-Unis, différentes politiques publiques ont été mises en place pour résoudre les problèmes liés à l'urbain et à la concentration des inégalités et de la pauvreté. Ainsi, les Pays-Bas ont fait un choix a priori similaire à la France en finançant des opérations de rénovation urbaine afin de changer la physionomie de certains quartiers particulièrement défavorisés. Toutefois, d'autres pays ont opté pour des solutions différentes comme aux Etats-Unis par exemple. Il semble ici intéressant de revenir sur les dispositifs de deux pays afin de mettre en évidence les ressemblances et les différences qui existent entre les pratiques de rénovation urbaine françaises et étrangères. Nous aborderons ici les cas de l'Allemagne et des Pays-Bas.

### 1. L'Allemagne : de la rénovation urbaine traditionnelle au développement urbain intégratif

L'Allemagne est un pays intéressant à étudier car il a également vu s'ériger sur son territoire un nombre important de quartiers de grands ensembles. Il convient tout d'abord de mettre en avant une particularité qui lui est propre, à savoir sa **séparation en deux blocs**. Celle-ci n'est pas sans conséquence sur les politiques actuelles de rénovation urbaine : en effet, alors qu'après la Seconde Guerre Mondiale, au moment de la reconstruction, la RDA adopte une politique d'industrialisation du bâtiment qui favorise la construction d'immeubles de grande taille et l'émergence des *Plattenbauten* (immeubles d'habitation de dalles préfabriquées), la RFA construit plus de deux millions de logements répartis entre les grands ensembles (beaucoup moins imposants qu'à l'est) et les maisons individuelles.

Les prémices de la rénovation urbaine apparaissent à l'ouest dans les années 1970 avec notamment la loi sur le développement urbain qui édicte des règles spéciales pour des mesures de développement et de rénovation urbaine. Pendant cette période, on privilégie surtout **l'assainissement des logements** anciens situés dans les centres urbains qui concentrent une population défavorisée. En ce qui concerne, la RDA, l'Etat qui gère le domaine urbanistique ne mentionne aucun problème nécessitant des opérations de rénovation urbaine.

Contrairement à la France où les dysfonctionnements liés aux grands ensembles apparaissent à partir des années 1980, il faut attendre les années 1990 et les conséquences de la réunification pour voir l'Allemagne être confrontée aux problèmes urbains. Ces derniers sont surtout concentrés où les logements sont de mauvaise qualité. Par ailleurs, l'exode d'une part importante de la population de l'est vers l'ouest entraîne un taux de vacance alarmant dans certains grands ensembles comme à *Marzahn* (est de Berlin). La mutation socio-économique qui s'opère dans tout le pays aggrave les inégalités sociales dans les villes et des quartiers entiers se retrouvent marginalisés à cause de logements dégradés, d'un manque de dynamisme, d'une population pauvre et frappée par le chômage. Une nouvelle approche politique est donc lancée par des Länder comme celui d'Hambourg. Elle aboutira à la **mise en place de la Soziale Stadt (la ville sociale)**.

Il s'agit d'une **politique intégrée** qui vise à éviter l'enclavement des quartiers en difficulté en améliorant les infrastructures, en revalorisant les bâtiments, en renforçant l'économie et en protégeant les postes de travail locaux. Tout comme en France, les quartiers concernés par cette politique se caractérisent par un taux important de chômage, de migrants et de personnes touchant des prestations sociales. En ce qui concerne le fonctionnement de la *Soziale Stadt*, l'Etat fédéral fixe les grands objectifs de la politique ainsi que les différents moyens de financement.

**La réalisation des projets revient surtout aux communes**, les Länder se contentant de superviser le développement d'un management de quartier et l'évaluation continue. Le **management de quartier** est un élément très intéressant de la politique de rénovation urbaine allemande car il met en évidence la volonté de l'Etat de créer des interactions entre les acteurs locaux et les niveaux supérieurs.

Si ce sont les communes qui choisissent les quartiers qu'elles vont proposer aux Länder, les moyens de financement dépendent quant à eux de plusieurs échelles. De fait, ce programme est fondé sur la coopération ce qui implique que l'Etat, le Land et la commune doivent chacun payer un tiers.

Les projets de rénovation urbaine diffèrent finalement en fonction des **spécificités du quartier**. Ainsi, pour les quartiers ouvriers du centre-ville, on revalorise les espaces par la réhabilitation des bâtiments, par le développement de l'activité commerciale et par le traitement des friches industrielles. Pour les grands ensembles de l'ex-RFA, les interventions urbaines sont surtout centrées sur la réhabilitation. On retrouve également certaines démolitions afin de réduire le taux de vacance des logements. L'accompagnement social et les actions d'insertion économique font elles aussi partie des programmes. Enfin, en ce qui concerne les grands ensembles de l'ex RDA, les travaux de rénovation urbaine sont avant tout axés autour des démolitions totales et partielles (on détruit par exemple les deux derniers étages d'une tour ou on coupe une barre en deux) pour réduire le nombre de logements inoccupés et des travaux de réhabilitation rendus nécessaires par le mauvais état du bâti.

Par conséquent, la rénovation urbaine n'est pas uniforme en Allemagne et les solutions dépendent des contextes très variés liés à l'histoire de ce pays. Il est cependant intéressant d'observer de **nombreuses similitudes** avec le programme de rénovation urbaine français, notamment au niveau des objectifs. Les mesures sont elles aussi très proches puisque l'on retrouve des opérations de réhabilitation et de démolition. Cependant, l'Allemagne semble accorder **une place plus importante au social**, qui est parfois privilégié au spatial, que la France.

Par ailleurs, il convient de noter que les allemands cherchent beaucoup plus à impliquer les habitants. Ceux-ci doivent effectivement être associés au projet par le biais des principes d'activation (techniques pour attirer l'attention de personnes ou de groupes de personnes dans le quartier et pour lancer la communication) et de participation (conférences de quartier, forums d'habitants, ateliers, cercles de travail thématique). Par conséquent, **la concertation et le principe de subsidiarité sont plus aboutis qu'en France**.

## 2. La rénovation urbaine aux Pays-Bas

Les Pays-Bas ont la particularité d'être le pays européen qui possède, en proportion, **la part de logements sociaux la plus importante**, qui représente environ 35% du parc total. Ces logements ont été pour la plupart construits pendant la période 1950-1975 afin de répondre à une situation de pénurie. Tout comme en France, la construction de ces unités d'habitation avait pour but d'accueillir des familles de classe moyenne dans des habitations à loyer modéré. Il convient toutefois de noter que contrairement à la France, les logements sociaux locatifs néerlandais se trouvent pour une grande majorité dans des **immeubles de petite taille** (moins de cinq étages) et dans des **maisons individuelles** disposant d'un jardin sur le devant et à l'arrière. Mais, malgré cette différence typologique, les logements sociaux néerlandais ont connu les mêmes problèmes qu'en France, à savoir un processus de migration qui a entraîné le départ des populations les plus solvables, alors remplacées par des groupes plus pauvres et socialement en difficulté. Cette situation a fait prendre conscience aux pouvoirs locaux de la nécessité d'engager des mesures pour enrayer cette dynamique de paupérisation.

Après une rénovation urbaine classique dans les années 1960 avec la démolition et la reconstruction des quartiers centraux insalubres et quelques expériences centrées sur la réhabilitation et les habitants, notamment à Rotterdam, dans les années 1970 et 1980, des programmes urbains plus globaux furent lancés au cours des années 1990. Ces programmes, qui comportent à la fois des mesures matérielles, sociales et économiques, sont assimilables aux mesures mises en place dans le cadre de la politique de la ville française. L'ensemble de ces programmes est regroupé dans la **Grote Steden Beleid (Politique des grandes villes)**.

Cette dernière intègre trois piliers :

- la rénovation matérielle de l'habitat et l'amélioration du cadre de vie par l'*Investerings budget Stedelijke Vernieuwing* (budget d'investissement pour la rénovation urbaine)
- la modernisation sociale (éducation, santé, intégration, sécurité)
- la modernisation économique (emploi notamment)

En 2003, au même moment que la France, cinquante-six zones d'intervention prioritaire furent choisies pour faire l'objet d'un programme de rénovation urbaine. Ce nombre sera abaissé à quarante en 2007. Une nouvelle approche est alors expérimentée et elle repose sur cinq thèmes, à savoir habiter, travailler, apprendre, s'intégrer et être en sécurité. Il est ici tout à fait intéressant de constater que **cette politique place l'individu au centre des préoccupations.**

Une des spécificités de la politique de rénovation urbaine néerlandaise est qu'elle est surtout du **ressort local**. En effet, la décision et la réalisation des programmes se font à cette échelle et les acteurs principaux sont les communes ainsi que les organismes de logement social, les corporations locatives (*woning corporaties*). Ces dernières jouent un rôle très important.

La rénovation des quartiers défavorisés pose aujourd'hui de nombreuses questions aux Pays-Bas. Afin d'éviter de déplacer les problèmes, les mesures mises en place s'appuient sur un traitement très local des dysfonctionnements afin qu'ils aient le moins de répercussions possibles sur les autres quartiers. Par ailleurs, l'un des objectifs affichés de la rénovation urbaine était de diversifier les quartiers défavorisés dans le but d'accueillir des ménages plus aisés. Or, face au succès très modéré des différentes politiques dans ce domaine, l'objectif de mixité a changé : il s'agit maintenant d'arriver à arrêter la fuite des ménages qui réussissent.

La France et les Pays-Bas présentent donc de nombreuses similitudes dans leur manière de traiter les problèmes urbains. De fait, les deux pays ont choisi les démolitions comme moyen d'action. Toutefois, alors qu'en France l'Etat occupe un rôle primordial dans la détermination, l'exécution et le financement de la politique, **les Pays-Bas privilégient quant à eux l'échelon communal**. En outre, la politique de rénovation urbaine néerlandaise s'oriente plutôt vers des interventions sociales alors que la France a fait le choix de s'en tenir principalement aux actions matérielles sur le bâti.



Secrétariat général du Comité interministériel des villes  
Secrétariat permanent de l'Onzus  
5, rue Pleyel 93283 Saint-Denis Cedex  
[contact@onzus.fr](mailto:contact@onzus.fr)  
[www.onzus.fr](http://www.onzus.fr)

