

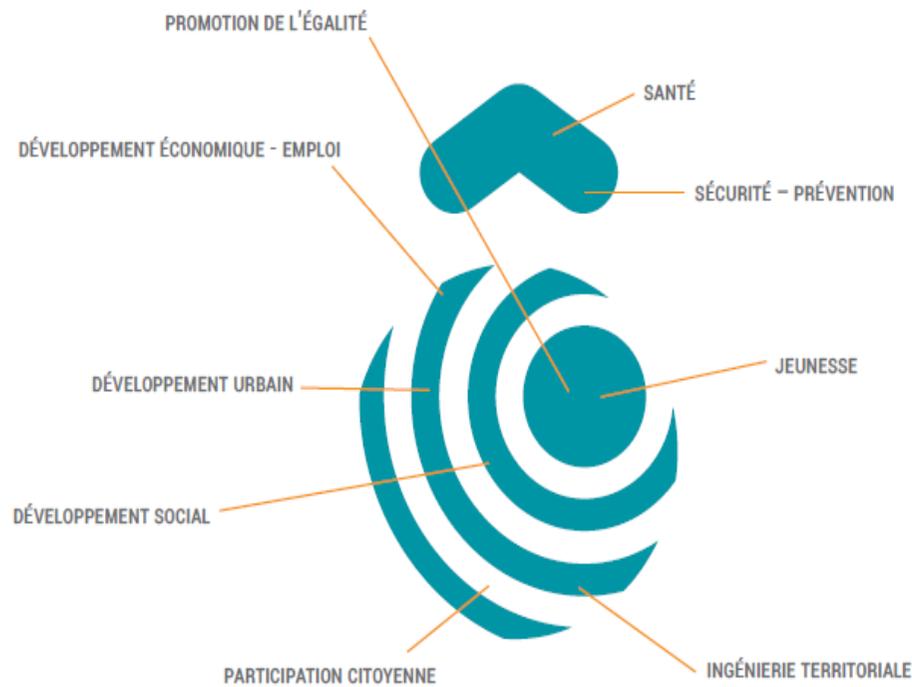
Politique de la ville et rénovation urbaine : *conséquences pour le parc social et ses habitants.*

Document de présentation

31 mai 2023

L'OPML92: une association de bénévoles qui documente les questions de précarité et de mal-logement sur le 92 et dans chaque commune du 92.
Sa problématique centrale est celle du logement des populations à faible revenu.
Pour cela il rassemble et publie sur un site www.precaritelogement92.fr des données actualisées et organise des réunions d'information- débat ou des réunions de concertation entre des acteurs concernés.

Introduction

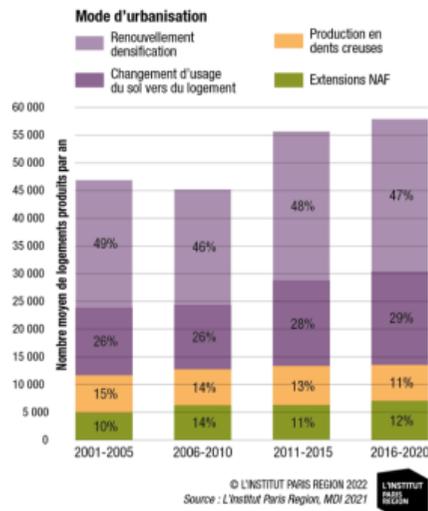


Notre structure

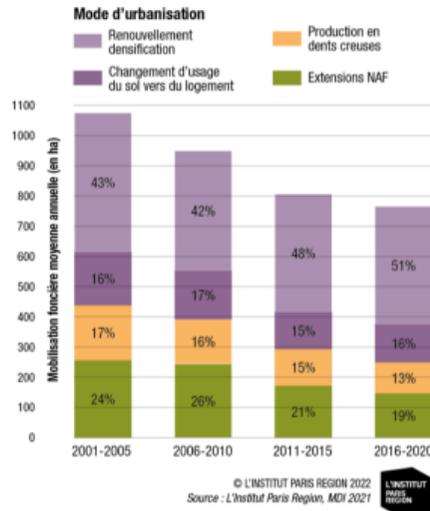
Le Pôle ressources ville et développement social est l'un des 19 Centres de ressources Politique de la ville qui composent le réseau national des CRPV. Association loi 1901 créée en 1998, elle exerce une mission de qualification, d'information, de mise en réseau et d'accompagnement auprès des professionnels, acteurs (tels les conseils citoyens) et élus de l'ouest francilien - **Hauts-de-Seine, Val d'Oise et Yvelines** -, dans les domaines du développement social et territorial. L'association inscrit son approche dans les enjeux de cohésion sociale et de réduction des inégalités sociales et territoriales.

INTRODUCTION- de plus en plus de renouvellement urbain en IdF

Production de logements en Île-de-France
par mode d'urbanisation, entre 2001 et 2020



Mobilisation foncière associée à la production
de logement en Île-de-France par mode
d'urbanisation, entre 2001 et 2020



Pour construire plus, on utilise plus
les terrains déjà utilisés. La ville se
reconstruit sur elle-même

Avec une part grandissante du
renouvellement- densification qui
nécessite des opération de
renouvellement urbain

Les « grands ensembles »
apparaissent comme des
opportunités impliquant de détruire
ou de restructurer des logements
sociaux alors que les politiques de la
ville visaient à réhabiliter ces
quartiers

INTRODUCTION- de moins en moins de logements sociaux à faible loyer

En moins de 10 ans, l'Ile-de-France a perdu près de 13 800 logements à loyer PLAI (ou assimilés) sous l'effet croisé du renouvellement de l'occupation, des démolitions de la rénovation urbaine, à d'une reconstitution incomplète de l'offre peu orientée vers les logements très sociaux.

On est passé de 48,7% de logements très sociaux (PLA-I ou assimilés) à 42,9% entre 2012 et 2020.

L'offre sociale à très bas loyer est aussi en recul dans la production récente. Seuls 14% des logements mis en service après 2001 étaient à bas loyer (inf à 6,39 €/m²)

Source: FAP et IPR)

Objet de cette matinée

- Présenter les politiques de la ville et les rénovations urbaines en général et dans les Hauts-de-Seine :
 - ✓ en mettant en évidence les différents dispositifs , les acteurs impliqués, les règles, les problèmes identifiés ;
 - ✓ en cherchant à mettre en évidence l'impact pour les habitants et pour le parc social.

Cette première matinée est une introduction avec des exemples destinés à souligner l'importance de ces évolutions en cours dans certains territoire du 92. De nombreuses informations sont manquantes et méritent d'être accessibles plus facilement.

Organisation

Chacun peut intervenir à tout moment par l'intermédiaire du chat.
Les débats ne seront limités que par le respect de l'horaire.

PLAN

- **1^{ère} partie - QUIZZ : 20mn**
Comprendre et s'appropriier la Politique de la ville
 - La Politique de la ville et ses origines.
 - Le contrat de ville.
 - Les dispositifs « thématiques » de la Politique de la ville.

- **2^{ème} partie -**
Rénovation urbaine et démolition de logements sociaux
 - Quelques définitions : 10mn.
 - Exemple des Hauts-de-Seine : 30mn (20 +10).
 - Modalités et conséquences des programmes de démolition de LLS sur leurs habitants et les demandeurs de logements sociaux : 20mn.

- 1^{ère} partie - Comprendre et s'appropriier la Politique de la ville

Comprendre la politique de la ville

- Les origines de la politique de la ville
- Le contrat de ville
- Les dispositifs de la politique de la ville

Les origines de la politique de la ville

Quiz 1 – Les origines

1. La **politique de la ville**, ça concerne tous les quartiers de la ville.

- **Vrai** ou **Faux**
- **C'EST FAUX**

La Politique de la ville porte mal son nom. C'est une politique bien spécifique, qui a pour objectif d'améliorer la situation des **quartiers les plus en difficultés.**

Quiz 1 – Les origines

2. La Politique de la ville a pour objectif de **rénover les quartiers dégradés.**

- **Vrai** ou **Faux**
- **NI VRAI & NI FAUX**

Pas seulement, la politique de la ville est une **politique transversale** qui agit sur :

- **La cohésion sociale** (santé, éducation, pauvreté, vie associative, discriminations...);
- **La rénovation urbaine et le cadre de vie** (espace public, logement,...);
- **Le développement de l'emploi et de l'économie** (emploi, insertion, création d'entreprise...).

Quiz 1 – Les origines

2. La Politique de la ville a été **créée en 2014**.

- Vrai ou Faux
- **C'EST FAUX !**

Les 1ers contrats de ville ont été signés pour la période 1994 à 1999 et des actions ont été mises en œuvre depuis la fin des années 70.

Par contre, la Politique de la Ville a été réformée en février **2014 avec la Loi de Programmation pour la ville et la cohésion urbaine.**

4. A l'origine de la Politique de la ville, il y a ce qu'on appelle les « **grands ensembles** ».

- **Vrai** ou **Faux**

- **C'EST VRAI !**

Dès la fin des 30, **les quartiers de grands ensembles sont particulièrement touchés par des difficultés sociales et urbaines** : difficultés socio-économiques, bâti qui se dégrade, manque d'équipements et de liaisons de transports en commun...

Des militants ont essayé de répondre dès la fin des années 70 à ces problématiques (1977 démarche Habitat et Vie sociale). **Ces approches sont à l'origine de la Politique de la ville telle qu'elle existe aujourd'hui...**

QUIZZ 1 – La Politique de la ville

L'exemple
de
Villeneuve



La Caravelle est un ensemble conçu par Jean Dubuisson entre 1959 et 1967, architecte emblématique des années de la reconstruction. Ce quartier a connu, au début des années 2000, une rénovation urbaine qui a modifié l'image des bâtiments

Quiz 1 – Les origines

5. Les grands ensembles ont d'abord été une solution.

- Vrai ou Faux
- **C'EST VRAI !**

En réponse à une **crise du logement** (liée aux destructions de la guerre, baby-boom, exode rural, immigration consécutive aux besoins de main d'œuvre, arrivée des pieds noirs et de français d'origine algérienne...), **l'Etat a dû répondre vite aux besoins importants de logement et créer ces nouveaux quartiers d'habitat social.**

Au début, les logements étaient appréciés car **modernes et confortables** pour l'époque (eau courante chaude et froide, chauffage central, équipements sanitaires, ascenseur...). Ils ont permis de loger massivement des populations et de résorber l'habitat précaire (bidonville, habitat insalubre...).

Quiz 1 – Les origines



Carte Postale Le Luth Gennevilliers



Carte Postale Le Luth Gennevilliers

Quiz 1 – Les origines

6. Un « quartier prioritaire » c'est un quartier où il y a plus de difficultés qu'ailleurs dans la ville.

- Vrai ou Faux
- **C'EST VRAI !**

On dit aussi « quartier en Politique de la ville » car il s'agit de territoires **qui bénéficient de dispositifs et de financements spécifiques.**

Quiz 1 – Les origines

7. Le « critère unique » pour définir si un quartier est prioritaire est **le revenu des habitants**.

- **Vrai** ou **Faux**
- **C'EST VRAI !**

Depuis la loi du 21 février 2014 de Programmation pour la ville et la cohésion urbaine, le critère unique pour déterminer si un quartier est prioritaire est le revenu par habitant. Cela signifie que si l'on constate une concentration de revenus bas sur un territoire en comparaison à l'échelle nationale et l'unité urbaine, le quartier sera classé prioritaire.

Ce choix a été fait pour **recentrer les moyens sur les territoires qui en ont le plus besoin et simplifier la géographie prioritaire** (avant, il existait différents périmètres qui complexifiaient l'intervention : Zone urbaine sensible, quartier CUCS).

Quiz 1 – Les origines

8. La Politique de la ville est une **politique municipale**.

- **VRAI** ou **FAUX**
- **C'EST FAUX**

Il s'agit d'une politique définie par l'Etat (loi Lamy) : le périmètre des quartiers, les moyens financiers à disposition sont définis par l'Etat...mais ses orientations locales et sa mise en œuvre sont effectuée de façon partenariale (Ville, EPCI, CAF). Toutefois, les villes concernées sont fortement impliquées dans l'élaboration et la mise en œuvre de la Politique.

Quiz 1 – Les origines

9. L'Etat donne des moyens supplémentaires pour financer les actions mises en place dans les quartiers prioritaires

- Vrai ou Faux
- **C'EST VRAI !**

La Politique de la ville est une politique qui **bénéficie de crédits spécifiques**. Cela signifie qu'une ville qui dispose d'un quartier prioritaire bénéficie de financements - en plus de ces financements habituels - pour mettre en place des actions sur ce quartier.



Objectif : **réduire les inégalités socio-économiques...**



**LES QUARTIERS
PRIORITAIRES**

...en donnant plus de moyens aux
quartiers les plus en difficultés : les
quartiers prioritaires.

Petite chronologie de la Politique de la ville

1977

- Première procédure « **Habitat et Vie Sociale** pour réhabiliter des cités HLM dégradées

1982-1988

- **Démarche DSQ** : Développement social urbain pour améliorer tous les aspects de la vie quotidienne des quartiers

1994 - 1996

- **Premiers contrats de ville**, géographie prioritaire (Zone Urbaine sensible, Zone Franche Urbaine...)

2014

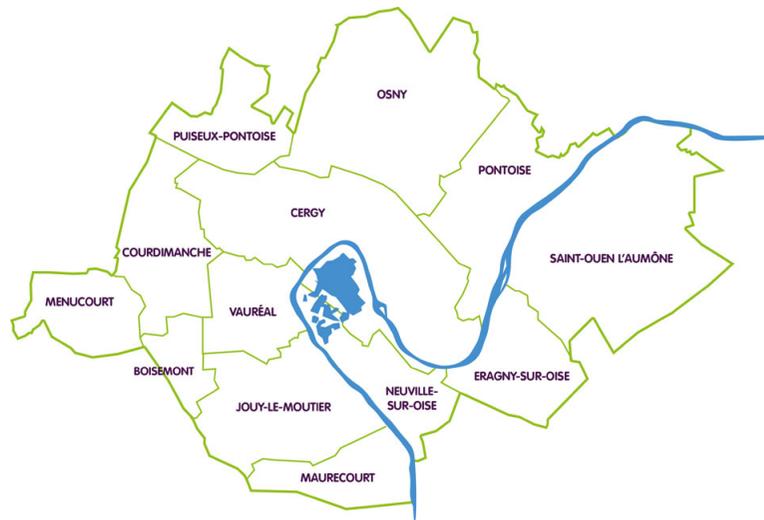
- 21 février : **Loi de Programmation pour la ville et la cohésion urbaine**

La politique de la ville, en bref

- Dernière réforme : la Loi de Programmation pour la Ville et la cohésion urbaine du **21 février 2014**



**Quartier
prioritaire :**
critère unique
revenu par
habitant



**Pilotage du contrat de ville par
les intercommunalités (EPCI)**



**Création des
conseils citoyens**



La politique de la ville, en bref

Une politique transversale, qui agit sur :

COHESION SOCIALE

Santé,
Education,
Accès aux droits,
Citoyenneté,
Sport, culture...

CADRE DE VIE

Logements,
Cadre de vie,
Equipements et
espaces public,
Mobilité...

ECONOMIQUE

Insertion,
Accès à l'emploi,
Création
d'entreprises,
Offre commerciale...



Qui se formalise
dans un **contrat de
ville**

Le contrat de ville

Quiz 2 : le contrat de ville

1. Le **contrat de ville** est un **document** qui permet de fixer les **axes prioritaires pour agir sur les quartiers** (et réduire le décalage avec les autres territoires).

- **Vrai** ou **Faux**
- **C'EST VRAI !**

Le contrat de ville est un document qui a pour objectif de **mettre en œuvre les orientations de la Politique de la ville**. Il identifie les difficultés, définit des réponses à apporter et engage par écrit les signataires (contrat).

Quiz 2 : le contrat de ville

2. Le contrat de ville est **intercommunal**

(c'est-à-dire qu'il n'y en a qu'un seul pour toutes les villes de la communauté d'agglomération).

- **Vrai** ou **Faux**
- **C'EST VRAI !**

Depuis 2014, la Politique de la ville est **pilotée par l'EPCI** (Etablissement Public de Coopération intercommunal) **et un seul contrat de ville** est signé pour tous les quartiers prioritaires d'une même intercommunalité. 435 contrats de ville étaient signés en France en 2016.

Le contrat de ville, en bref

Les signataires du contrat de ville...



...s'engagent en termes de **moyens**



...se réunissent en **Comité de Pilotage** pour suivre la mise en place des actions avec des représentants des conseils citoyens

Les dispositifs de la politique de la ville

Quiz 3 : les dispositifs

1. L'ANRU s'occupe principalement de l'emploi.

- Vrai ou Faux
- **C'EST FAUX !**

Créée en 2003, l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) **finance les opérations de renouvellement urbain** dans les quartiers prioritaires. C'est elle qui décide des quartiers pouvant bénéficier de subventions, dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine (sous-condition).

Quiz 3 : les dispositifs

2. La **GUSP** consiste à faire des « diagnostics en marchant » dans le quartier.

- **Vrai** ou **Faux**
- **C'EST VRAI, MAIS PAS SEULEMENT !**
- La GUSP (Gestion urbaine et sociale de proximité) **contribue à améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants.** Et le « diagnostic en marchant » est un des outils qui permet d'observer collectivement l'état du quartier à un moment donné.
- Des conventions GUSP doivent être réalisées dans le cadre des Projets de Rénovation Urbaine (PRU).

Quiz 3 : les dispositifs

3. Les Territoires Entrepreneurs (Ex-Zones Franches Urbaines) concernent tous les quartiers prioritaires.

- Vrai ou Faux
- **C'EST FAUX !**
- Les Territoires Entrepreneurs (anciennement dénommé zones franches urbaines ou ZFU) sont des espaces de plus de 10 000 habitants, situés en géographie prioritaire. **En accordant des exonérations fiscales et sociales aux entreprises présentes,** son ambition est de redynamiser des quartiers prioritaires.

Quiz 3 : les dispositifs

4. Le dispositif **Emploi Franc** permet à un employeur de bénéficier d'une aide lorsqu'il embauche un habitant résidant dans un quartier prioritaire.

- Vrai ou Faux
- **C'EST VRAI !**

Dispositif destiné à favoriser l'embauche des demandeurs d'emploi résidant dans certains quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), **les emplois francs vous permettent de bénéficier d'une aide financière**. La logique des emplois francs est attachée à la personne recrutée. C'est donc l'adresse de la personne que vous recrutez qui compte et pas l'adresse de votre entreprise

Quiz 3 : les dispositifs

5. Les **Ateliers Santé Ville** sont des lieux où l'on peut avoir des conseils pour se soigner.

- Vrai ou Faux
- **C'EST FAUX !**

L'Atelier santé ville (ASV) est un dispositif qui permet de coordonner les actions de santé dans les quartiers prioritaires. C'est le volet santé du contrat de ville.

Quiz 3 : les dispositifs

6. Le **PRE** est un dispositif qui permet d'accompagner les enfants qui ont le plus de difficultés scolaires.

- **Vrai** ou **Faux**
- **C'EST VRAI !**

Le **Programme de Réussite Educative (PRE)** est un dispositif de la Politique de la ville permettant d'accompagner les enfants les plus en difficultés, ainsi que leur famille pour favoriser leur réussite scolaire.

Quiz 3 : les dispositifs

7. Il y a une **Zone de Sécurité Prioritaire** pour chaque quartier prioritaire.

- **Vrai** ou **Faux**
- **C'EST FAUX !**

Une Zone de Sécurité Prioritaire (ZSP) est **un secteur qui souffre plus que les autres d'insécurité et de délinquance**. Le classement ZSP permet d'obtenir des moyens supplémentaires (police, justice, culture).

Les dispositifs, en bref !

SECURITE – PREVENTION DE LA DELINQUANCE



Zone de Sécurité
Prioritaire (ZSP)

CADRE DE VIE



Agence de
Rénovation
Urbaine (ANRU)

Gestion Urbaine de
Proximité (GUP)

SANTE



Atelier Santé Ville
(ASV)

Contrat Local de
Santé (CLS)

EDUCATION



Programme de
Réussite Educative
(PRE)

- 2^{ème} partie - Rénovation urbaine et démolition de logements sociaux

Rappel

Les grandes périodes de la Politique de la Ville

social

- Le quartier comme espace de mobilisation collective.
 - La ville comme échelle de transformation.
 - La mixité sociale en point d'orgue de la Politique de la Ville.
- => **Le rôle central du renouvellement urbain.**

1. Quelques définitions.

- ANRU, PNRU, NPNRU, ...
- Les structures décisionnelles dans la Politique de la Ville.

2. QPV et renouvellement urbain dans les Hauts-de-Seine.

- Pauvreté et QPV dans le 92.
- Les caractéristiques des quartiers QPV du 92.
- Les QPV et le renouvellement urbain dans les Hauts-de-Seine.
- Enjeux logement de la politique de la ville dans chacun des 4 EPT.

3. Agir Le cas de Châtenay-Malabry.

4. Modalités et conséquences des programmes de démolition de LLS.

- Les autorisations de destruction de LLS.
- Les obligations de relogement : les règles, Les chartes de relogement, Pratiques des bailleurs.
- Articulation avec les CIL.
- La reconstitution de l'offre.

Quelques définitions

1. Renovation/renouvellement - QPV

1 – Rénovation urbaine, renouvellement urbain, démolition/reconstruction.

- **Rénovation urbaine** : intervention globale et multi dimensionnelle de requalification d'un quartier sans nécessairement en changer les caractéristiques physiques et sociales.
- **Renouvellement urbain** : intervention visant à modifier l'occupation, la forme urbaine et éventuellement la composition sociale d'un quartier

NB On peut modifier la forme sans nécessairement modifier le contenu.

- **Démolition/ reconstruction** : intervention ponctuelle sur un immeuble ou un groupe d'immeubles pour pallier à leur obsolescence technique ou commerciale (ou à des dysfonctionnements sociaux) = politique patrimoniale du propriétaire.

Rénovation urbaine, renouvellement urbain et démolition/reconstruction peuvent s'opérer dans le cadre des dispositifs proposés par l'ANRU, ou pas (Droit commun)

2 – Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

Périmètres fixés par décret selon critère de revenu des habitants (loi Lamy 2014).

NB En phase de redéfinition.

Le contrat de ville : englobe-le (ou les) QPV de la commune. Certains font l'objet d'un PRU (Programme de Rénovation Urbaine) contractualisé avec l'ANRU, d'autres non.

Quartier en veille active = ex ZUS et CUCS qui ne sont plus dans la liste prioritaire.

Quelques définitions. 2 – ANRU, PNRU, NPNRU,...

ANRU (EPIC - (2004) – Agence Nationale pour la rénovation urbaine :

- Règlement Général (RG) : Examen conformité du projet local par comité d'engagement ANRU,
- Contractualisation en 2 temps : Protocole de préfiguration, puis Convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) 2014-2024 (fait suite au premier 2004-2013) :

- Périmètre fixé par décret (Loi Lamy 2014),
- Une démarche descendante,
- Intérêt national ou régional PRIN ou PRIR,
- **Schéma décisionnel du NPNRU.**

Aides publiques au NPRU concernant le logement :

- Financements et prêts spécifiques de l'ANRU pour réhabiliter, restructurer, démolir et reconstruire du logement social ou « social de fait », et reloger les habitants ;
- TVA à taux réduit jusqu'à 500 m autour du quartier NPRU pour logement en accession sociale.

Clauses et structures locales spécifiques au NPRU imposées par 'ANRU

- Gestion urbaine de proximité GUP(S), Clauses d'insertion par l'emploi, Maison de projet, Conseil citoyen (le même que celui du contrat de ville).

Et un principe de base dans NPNRU, la mixité => :

- **pas de reconstitution des logements sociaux démolis dans le périmètre du QPV** (et si taux HLM élevé dans la commune, le plus possible dans autres communes, notamment déficitaires / SRU) ;
- **Sur foncier libéré : diversification de l'offre vers catégories sociales intermédiaires** : PLS, LLI, accession sociale, ...

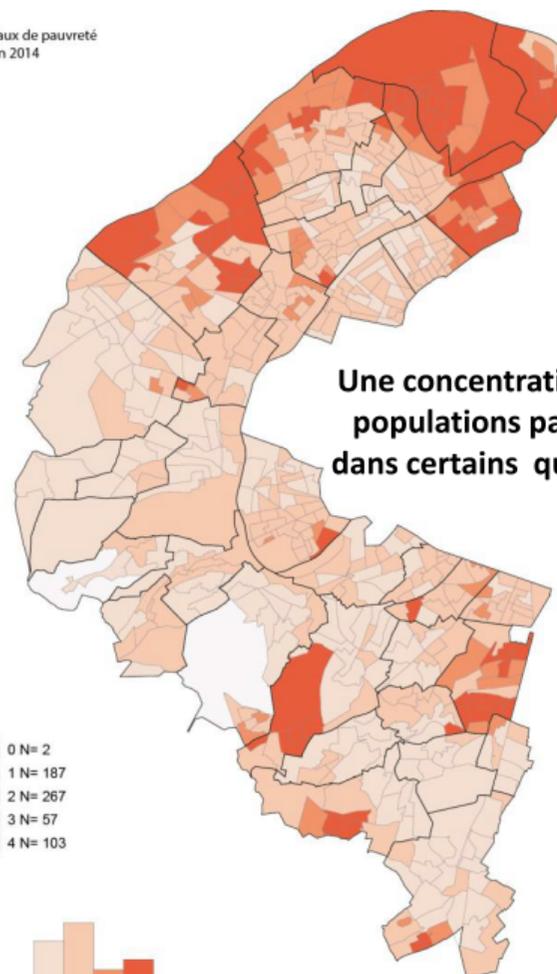
Pauvreté et QPV dans le 92

Les fractures territoriales



Quartiers en politique de la Ville

Taux de pauvreté
en 2014



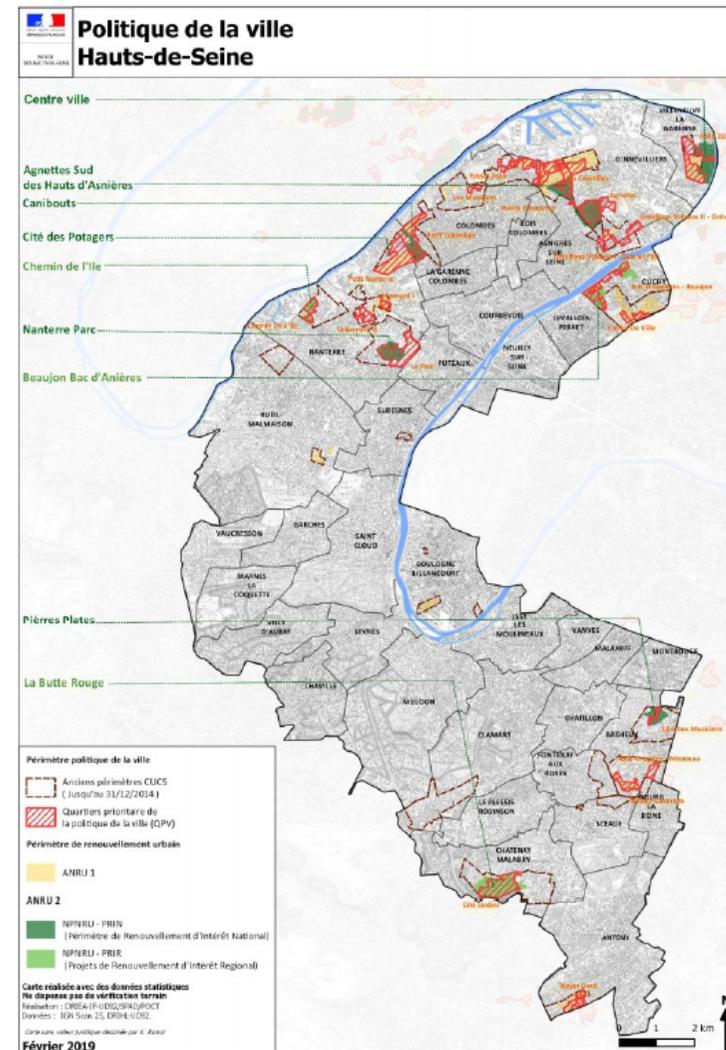
**Une concentration des
populations pauvres
dans certains quartiers**

Un sixième des ménages
pauvres sont dans des
quartiers en politique de
la ville NPNRU.
Mais si on regarde les
quartiers les plus pauvres,
on en trouve qui ne sont
pas ou plus en politique
de de la ville, et dans une
grande majorité des
quartiers d'habitat social.

Les QPV et le renouvellement urbain dans le 92

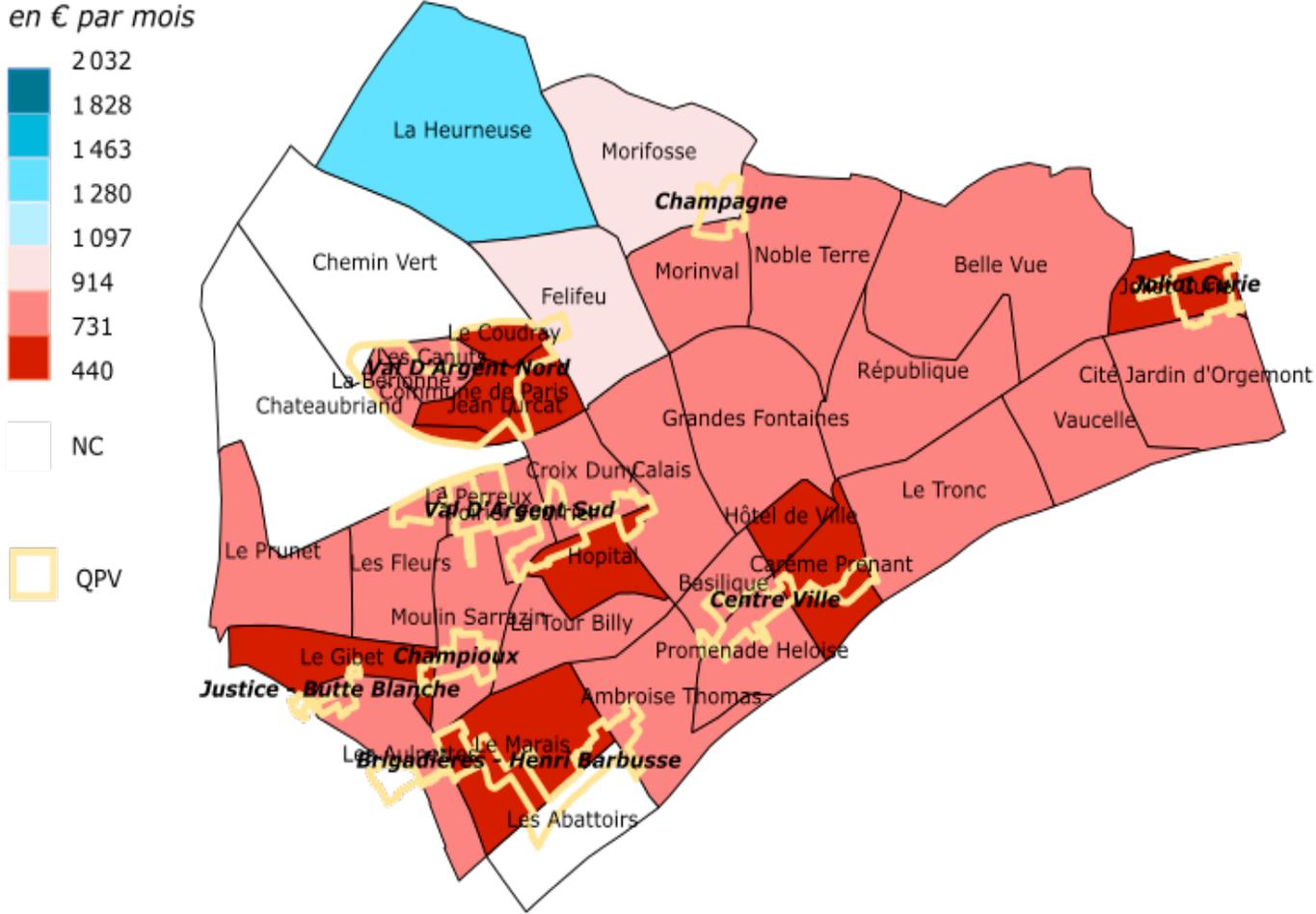
- Les **QPV des Hauts-de-Seine**, ce sont :
 - ✓ **21 quartiers** concentrés dans Boucle Nord de Seine (BNS), Nanterre, et un peu Vallée Sud Grand Paris (VSGP). Aucun QPV dans Grand Paris Seine Ouest (GPSO).
 - ✓ **103 000 h.** en 2018, 6 % du département
 - ✓ Prépondérance du logement HLM, sauf à Clichy-Entrée de Ville, aux Grésillons et Argenteuil (Copros).
 - ✓ **20 % du parc HLM départemental**
IDF = 31%, Seine-Saint-Denis = 62%.

- **Un poids des QPV très inégal selon les territoires**
 - ✓ Forte concentration dans BNS (45 % du parc HLM)
 - ✓ Aucun QPV dans GPSO, 12% du parc HLM dans VSGP.
 - ✓ Des QPV concentrés dans une commune Nanterre pour POLD (20 % du parc HLM de l'EPT, 54% du parc HLM de la commune).

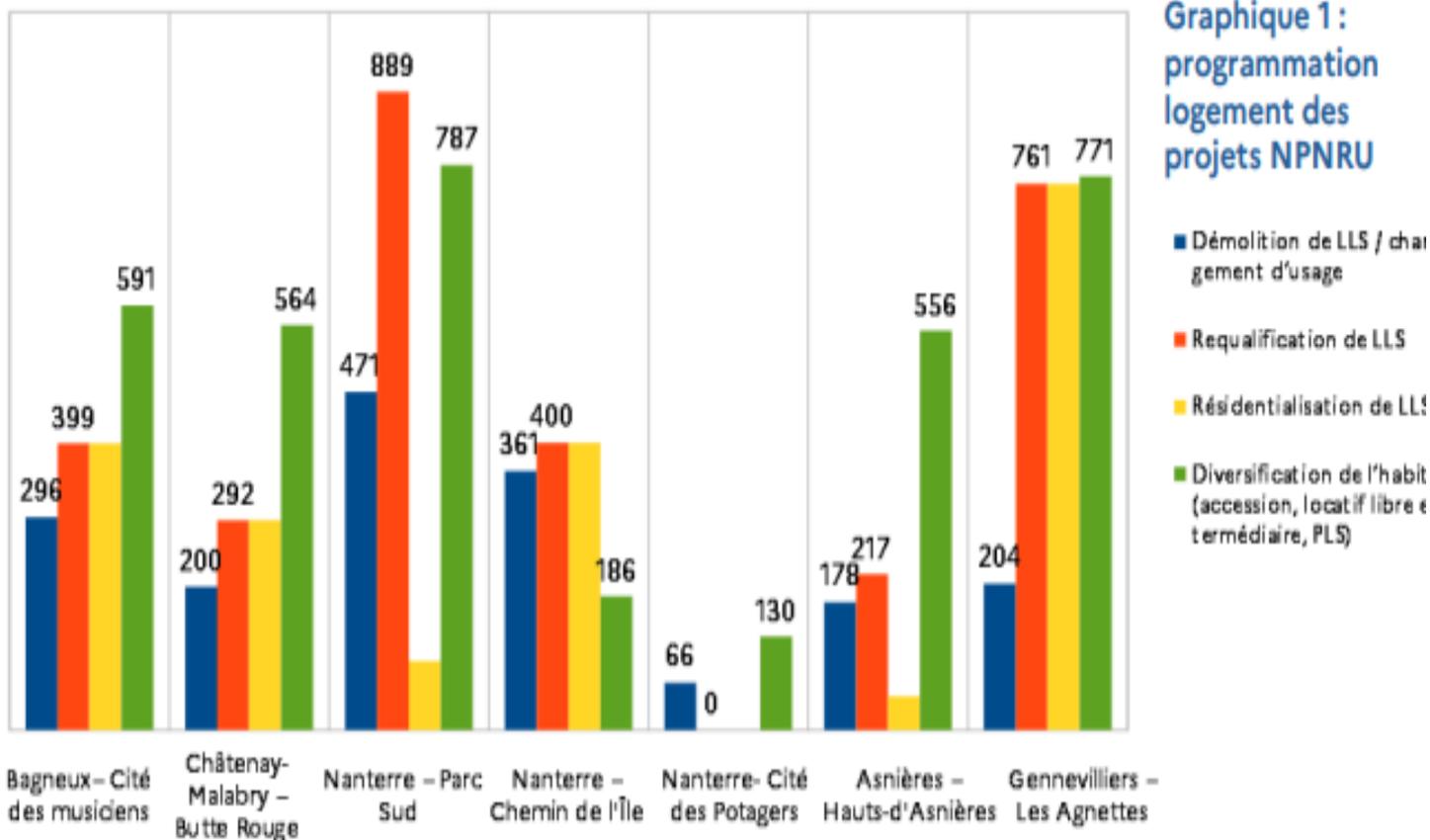


Carte 48 : Les quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les Hauts-de-Seine (source : DRIHL UD92)

Et à Argenteuil



Les opérations ANRU



NB. Projets NPNRU validés ou sur le point de l'être en 2022

Le renouvellement urbain

- **Une problématique de démolition sortant largement du cadre de l'ANRU.**
12 QPV sur 21 concernés. 9 000 LLS prévus ou envisagés à la démolition d'ici 2030, dont 5 450 hors ANRU (60 %) : VSGP (69%), BNS (46%), POLD (30%), et bien sûr GPSO (≈700 logt seulement, mais 100% hors ANRU).
- A ceci s'ajoutent environ 1 000 logements privés prévus à la démolition ou à la restructuration lourde, dans le cadre des interventions sur le parc indigne ou sur les copropriétés dégradées, avec des relogements en partie dans le parc social.



- (1) Ces prévisions ne sont pas définitives et pas nécessairement validées.

Sources : EPT, DRIHL, ANRU selon les cas

Les impacts du renouvellement urbain

➤ Des objectifs de démolitions reconstructions qui vont affecter :

- ✓ **les capacités d'attribution dans certains territoires**, et notamment pour les ménages pauvres.

Ordre de grandeur = 10 000 ménages à reloger (en ajoutant ceux issus des opérations sur parc privé), soit 25% de plus que les attributions hors mutations (≈ 8000) => plus d'une année d'attribution en moins d'ici 2030.

BNS : 2100 personnes à reloger d'ici 2030, l'équivalent d'une année d'attributions hors mutations, dont 70% dans les 3 ans qui viennent, soit 25% des attributions.

NB Les personnes relogées dans cadre ANRU sont déduits des objectifs d'attribution aux 1^{er} quartile. Aggravation avec gestion en flux des réservations.

- ✓ **Le développement du parc**

Mobilisation des énergies et des rares fonciers encore disponibles hors QPV.

Concurrence entre développement et renouvellement, illustrée par la difficulté à trouver des opérations de reconstitution hors commune quand nécessaire.

Les évolutions du parc social conduisent à la disparition des logements à bas coût :

✓ Les capacités du parc « à bas coûts » :

- projets de démolition ≈ 10 % des logements avec loyers < 6,2 €/m² de loyer,
- et même si pas de conséquence sur locataires relogés (maintien du reste à charge), et si compensation par PLA-I (60% de la reconstitution dans cadre ANRU, objectif tenu dans les conventions), poursuite d'un processus d'érosion de ce parc au détriment de l'accès des ménages pauvres, et de toute façon difficultés particulières à court terme avec décalage entre démolition et reconstitution.

- Des opérations VEFA croissantes, limitant le rythme de diversification, expliquent en partie des engagements d'offre de PLAI non tenus.

Territoires	communes	quartiers	démolitions	Total	ANRU	
T2	Bagneux	Pierre Plate	296		NPNRU	
		les Blagis	849		PNRU	
	Clamart	Le Notre	612			
		le Plessis	Noveos	486		
		Malakoff	Cité des Poetes	34	2277	
T3	ISSY les Mx		260	260		
T4	Neuilly		148			
	Nanterre	Prov Fr	187		PNRU	
				242		PNRU
	Nanterre		80		PNRU	
	Nanterre		82		NPNRU	
	Nanterre		371		NPNRU	
	Rueil		140			
	Rueil		24	1274		
T5	Clichy	Zac entree de vi	230			
	Colombes	Fosses St jean	140		PNRU	
	Gennevilliers	Agnettes	297		NPNRU	
	Gennevilliers	Ilot Brenu	166		NPNRU	
	Villeneuve la G	Quartiers sud	562	1395	PNRU	
				5206		

+ Butte Rouge

Source IPR

Enjeux logement de la politique de la ville dans chacun des 4 EPT

BNS : un territoire fortement marqué par le logement social (Taux moyen SRU = 35%) , mais de manière très inégale avec des déséquilibres Nord Sud importants (Gennevilliers = 65%, Bois-Colombes = 19%) . Territoire bien irrigué, bien équipé, bien doté en emplois, avec beaucoup d'opportunités pour les pauvres et modestes. Des territoires de mixité (Ex : Clichy), menacés par la proximité parisienne. Légitimité de quelques communes à rechercher un plus grand équilibre de peuplement, mais vigilance pour que cela ne pénalise pas les ménages pauvres.

POLD : L'enjeu de la politique de la Ville est de permettre aux Nanterriens des parcours résidentiels dans l'ensemble de l'EPT. Intimement lié aux enjeux de développement et de redéploiement du parc sur un territoire encore déficitaire en logement social par rapport aux objectifs du SRHH* (Tx moyen SRU = 26%, 7 communes sur 11 déficitaires).

VSGP : Territoire assez équilibré, avec modèles de mixité assez aboutis (Ex : Malakoff). QPV mieux répartis que dans BNS sur l'ensemble de l'EPT (3 communes concernées). Un taux " SRU", 33%, élevé (5 communes sur 11 > 35%). Peu de communes réellement privilégiées (seule Bourg La Reine avec taux < 20%). Enjeu = Résister face à une logique d'élus qui cherchent à « embourgeoiser » leurs communes, y compris dans les secteurs HLM.

GPSO : Participer à l'équilibre départemental en développant le parc de logement social d'environ 50% pour atteindre les 31 % requis dans SRHH (en particulier à Boulogne très en retard /SRU).

*SRHH = Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Agir : L'exemple de Chatenay Malabry

Plan

Présentation du quartier et historique

Le projet de la municipalité

Nos interventions

Éléments de réflexion

Présentation et historique

Un quartier remarquable tant du pont de vue architecture, paysages que social avec de nombreuses innovations

- 3800 logements sociaux à bas loyers correspondants à la cité jardins (3 300 lgt.) et à la cité des peintres (500 lgt.), de part et d'autre de l'avenue de la Division Leclerc (médiane loyers = 5,61 €/m²).
- Une population "pauvre" sur l'ensemble de la cité avec certaine mixité d'occupation, représentant toutefois de l'ordre de 30% des ménages dans la partie QPV.
- Cette cité regroupe la grande majorité des logements sociaux de la commune (6.515).

Historique

- **1929 – 1965** : construction du quartier selon les principes des **cités jardins**, avec en particulier une très grande qualité paysagère, et beaucoup d'innovations techniques.
- **Années 1980** : première rénovation dans le cadre **HVS** : respect du patrimoine, concertation et individualisation du programme.
- **Années 1995-2015** : inscription dans les différents dispositifs de la politique de la ville (ZRU, contrat de ville, puis CUCS) sans pour autant être dans les politiques les plus prioritaires (Ex : pas d'ANRU 1).
- **Année 2015** : Seule une partie de la Butte Rouge est classée en QPV (2.700 logt sur 3800). Candidature au deuxième programme de rénovation urbaine (NPNRU).

Le projet de la municipalité

- **Projet de rénovation urbaine mené par Hauts-de-Seine Habitat en 2015** axé sur la rénovation, ce qui n'était pas l'orientation de la municipalité privilégiant les démolitions/reconstructions
- En 2017, **protocole de préfiguration** avec l'ANRU pour la partie QPV, prévoyant une expérimentation sur trois îlots (240 logt.) pour tester les choix architecturaux et la charte de relogement.
- **Création d'une Coopérative d'HLM Antony/Chatenay et rachat du patrimoine à 92 Habitat.**
- **Enquête publique** sur la Modification du PLU fin 2020 autorisant des démolitions de quasiment 85% des bâtiments sans que le protocole définitif avec l'ANRU ne soit signé.
- **Le projet affiché densifie la cité jardins (+1000 logements) et ne conserve que 40% de logements sociaux**, le reste comportant 20% de logements intermédiaires et 40% en promotion privée.
- La municipalité en 2021 adopte **un SPR qui ne protège pas la Cité - jardins** et qui en exclut les îlots tests.
- A venir, signature de la convention ANRU en juillet 2023.
- Passage des mesures de protection à la commission nationale de l'architecture et du patrimoine en juillet

En définitive **deux parties** : une en QPV faisant l'objet d'une contractualisation avec ANRU, dans un périmètre réduit à 850 logt., l'autre de droit commun sur le reste du quartier.

Ce qui nous pose problème

- **Une situation préoccupante :**
aucune communication sur l'état d'avancement du projet , une lente mais régulière dégradation des locaux laissés sans entretien, une poursuite des relogements sur une opération non validée, les portes d'immeuble progressivement murées...
- **Un processus de relogement** peu transparent qui se poursuit au-delà des îlots-tests sans charte de relogement, et **qui interroge sur le devenir des habitants** : quels parcours positifs ? Reviendront-ils sur le quartier ?
- **Et de manière plus générale :**
 - **Le sacrifice d'un patrimoine** architectural et urbanistique de grande valeur (c'est avant l'heure un éco quartier dans lequel il fait bon vivre) ;
 - **Un coût environnemental** non évalué ;
 - Un objectif de **mixité sociale** qui est pris à l'envers ;
 - Une réduction importante du **parc capable d'accueillir des ménages à bas revenus** (la reconstitution se fera sur du neuf et pas seulement en PLAI), au profit d'une politique de promotion immobilière au détriment du parc social.

Les actions menées

- ✓ Une action contre le projet essentiellement axée sur **la défense du patrimoine architectural** de la Butte Rouge, et sur la prise en compte des contraintes environnementales, avec de très nombreuses actions comme : conférences, articles de presse, visites de la BR, mobilisation du monde de l'architecture, experts internationaux (rapport Europa Nostra, ICOMOS, ...).
- ✓ Un travail de terrain de sensibilisation des personnes concernées :
=> Porte à porte pour prendre en compte les avis des habitants et réunion d'informations.
- ✓ **Obtention d'un siège CNL** aux élections de renouvellement du CA du bailleur.
- ✓ **Lettre adressée** par les associations (CNL, SBR APCE et OPML) à la préfète déléguée à l'égalité des chances début février, pour **poser la question des enjeux sociaux et donc du devenir de la population** :
 - **Bilan des premiers relogements** sur les ilots-tests et exiger une charte pour la poursuite ;
 - Nature des logements sociaux restants ;
 - Engagements sur la reconstitution du parc social.

Modalités et conséquences des programmes de démolition de LLS sur leurs habitants et les demandeurs de logements sociaux

1. Les trois règles du CCH

- L'information/concertation,
- L'autorisation de démolition de logements sociaux,
- L'obligation de relogement.

2. La mise en œuvre

- Les chartes de relogement,
- La gestion des temporalités,
- Le rôle des CIL, une coordination nécessaire entre les priorités.

3. La reconstitution de l'offre démolie.

Les règles: l'information/ concertation

Article 44 quater du CCH.

*« **Préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition, le bailleur mentionné à l'article 44 bis est tenu d'organiser une réunion d'information des locataires.***

Pendant l'élaboration du projet, il est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires, désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44. Lorsque le conseil de concertation locative, prévu à l'article 44 ter, existe, cette concertation est également réalisée dans son cadre. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles, et après en avoir informé le conseil de concertation locative, quand il existe, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.

La concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de construction-démolition. »

Commentaires:

- La concertation ne porte pas sur le projet mais sur sa mise en œuvre.
- Il s'agit d'une concertation, mais pas d'un avis demandé opposable ou non, ni d'une négociation.
- Il n'y a pas de procédure d'arbitrage ou de recours (sauf en passant par un juge).
- On note la difficulté à identifier les interlocuteurs représentant les habitants concernés.
- Le manque de précision sur la procédure à suivre permet de se limiter à un simple formalisme.

Les règles: Les autorisations de destruction de logements sociaux

Article L443-15-1

« Sans préjudice des règles du code de l'urbanisme applicables au permis de démolir, un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré **ne peut être démoli sans l'accord préalable du représentant de l'Etat dans le département, de la commune d'implantation et des garants des prêts** »

Le silence gardé par l'administration, à l'expiration d'un délai de quatre mois, vaut décision d'acceptation pour les demandes d'autorisation de démolir

Commentaires:

- Ce pouvoir donné au préfet permet, entre autres, de négocier des contreparties voire de bloquer l'opération si le projet urbain avant et après démolition, le programme de reconstitution de l'offre de logements sociaux, et le plan de relogement des locataires, sont jugés Insatisfaisants.
- On notera que l'avis des locataires n'est pas requis
- La nécessaire conformité aux règles du code de l'urbanisme conduit souvent à procéder à une modification du PLU

Les règles: les obligations de relogement

La règle des trois offres

L 353-15

« En cas d'autorisation de démolir visée à [l'article L. 443-15-1](#),ou de démolition prévue par une convention mentionnée aux articles 10 ou 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, **le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article [13 bis](#) de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux.**

Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux. »

Commentaires:

- Capacité du bailleur à proposer des offres adaptées dans les délais, leur conférer une super-priorité avec mobilisation des réservataires.
- Appréciation de la validité de l'offre.
- Introduction de la notion de parcours.
- Quel suivi de ce processus par les représentants des habitants ? Quelle « protection » de ces représentants ?

La stratégie de relogement doit poursuivre trois objectifs principaux :

- offrir des **parcours résidentiels positifs** aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social ;
- réinscrire les ménages en difficulté dans une **dynamique d'insertion** ;
- contribuer à la **mixité sociale**.

La mise en œuvre: Les chartes de relogement

ARTICLES	
Signataires	Présence ou non du Conseil citoyen ou Amicale des locataires, un seul bailleur ou plusieurs bailleurs, les attributaires (action logement etc..)
Information des locataires	Fréquence des réunions, avec qui Moyens de communication, effort de transparence Présence ou non du conseil citoyen dans la commission logement et le comité de pilotage
Prise en compte des cohabitants et hébergés	Prise en compte des décohabitants (qui), des hébergés (qui?), des ascendants...
Prise en compte des souhaits	Nombre d'offres, localisation, droit de retour
Accompagnement pour le relogement	Suivi , bilan au bout de quelques mois
Conditions financières	Taux d'effort maximal, loyer résiduel au m ² constant, reste à vivre...
Instance de suivi	Composition du comité de pilotage, fréquence réunion, rôle...
Recours à médiation	?

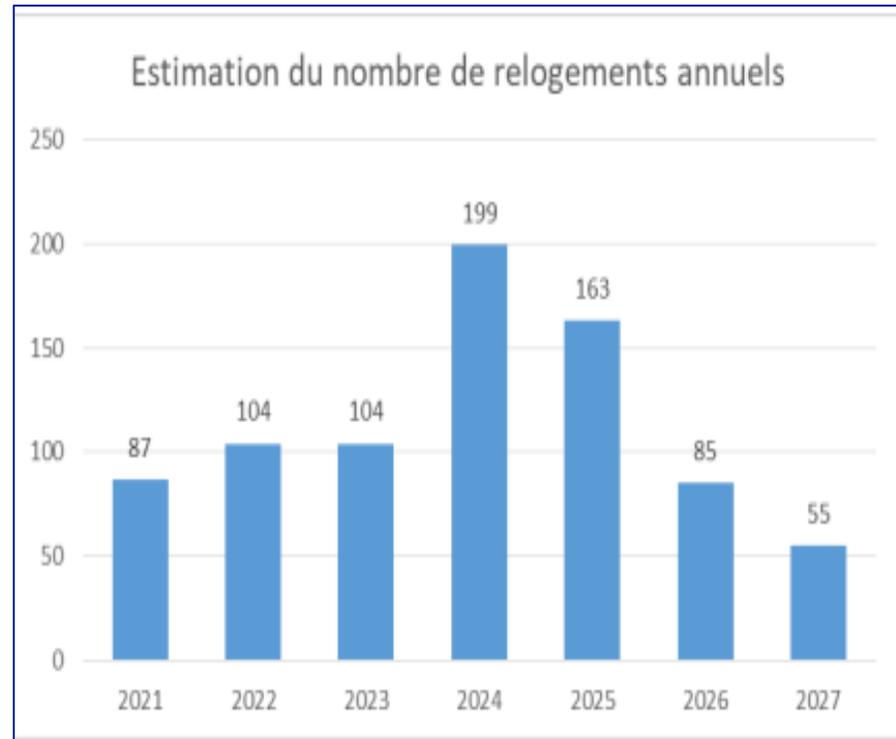
La mise en œuvre du relogement : la gestion des temporalités

- Des **opérations longues** qui durent une dizaine d'années, imposant parfois des relogements à tiroirs, compte tenu du décalage plus ou moins important avec la reconstitution du parc social.
- Un phasage du plan de relogement qui va avoir un **impact important** sur le **reste des attributions** de la zone concernée avec des relogements qui, par nécessité, deviennent **prioritaires**.

IMPORTANCE DU PHASAGE (exemple parc sud-Nanterre)

CHARTE DE RELOGEMENT INTER-BAILLEURS (6) ET INTERRESERVATAIRES

Le phasage des besoins en relogement a été retravaillé avec l'ensemble des partenaires pour éviter des besoins trop inégaux entre les différentes années et **éviter une forte concentration des besoins en début de période**. Les premiers relogements commenceront fin 2021 et devraient s'achever en 2027, soit une **durée totale de 7 ans**. En moyenne, les besoins de relogements sont de 114 relogements annuels avec des besoins annuels variant de 55 jusqu'à presque 200. Chaque année de l'ordre de 1 000 logements sont libérés à Nanterre, dont la moitié hors QPV. En outre, dans la période de relogement, **ce sont plus de 1 400 logements sociaux neufs qui seront livrés dans la Ville**.



Charte de relogement inter bailleurs et inter réservataires signée en avril 2022

Bailleurs	Type d'opération	Adresses	Nombre de logements		Total	Nombre estimé de relogements
			Démolis	Changés d'usage		
OPH de Nanterre	NPNRU	129-135 avenue Pablo Picasso	36		134	150
		Tour 151 avenue Pablo Picasso		98		
Polylogis Logirep	NPNRU	Tour Noirmoutier 79 boulevard du Général Leclerc	101		101	115
Seqens	Hors NPNRU en QPV	Anatole France – 88-88bis av de la république	90		90	104
Hauts-de-Seine-Habitat	NPRNU	Arrière Fontenelles (36-40 rue Fontenelles, 25 rue de la Paix)	66		198	431
		Tour 1 allée des Demoiselles d'Avignon		49		
		Tour 121 avenue Pablo Picasso	44			
		Tour 123 avenue Pablo Picasso		39		
		Tour 17 allée de l'Arlequin (soumise à une clause de revoyure)		180	180	
Sous total (hors tour 17)			/	186	523	593
Total			337	366	703	800

Des mesures pour prioriser le relogement

- Les ménages relogés suite à une opération de renouvellement urbain ou de requalification de copropriétés dégradées définies aux articles L. 741-1 et L. 741-2. du CCH. **sont assimilés aux ménages du 1^{er} quartile, quels que soient leurs revenus.**
- Engagements des partenaires de l'opération liés par la charte pour le relogement des ménages du parc social démolit : pendant une période d'un mois, un logement vacant leur est proposé. S'il ne convient à personne, alors le réservataire est libre de ses choix.
- L'enregistrement des ménages à reloger dans le fichier SNE, est obligatoire. Le ménage n'étant pas à proprement parler demandeur de logement, **cet enregistrement est de la responsabilité** du maître d'ouvrage de l'opération générant du relogement : bailleur social dans le parc social, maître d'ouvrage dans le parc privé.
- Tous les relogements passent en Commission d'Attribution de Logement (CAL), alors que cette disposition n'était pas obligatoire dans le PNRU.



Obligations de la Loi Egalité et Citoyenneté (LEC) **en matière de mixité**
25 % minimum d'attribution à des ménages du 1^{er} quartile hors QPV



Par exemple, 20% du contingent Etat pourra leur être réservé, alors que normalement tout ce contingent est destiné aux ménages prioritaires.



Données du SNE 2021

Total demandes pour motif RU dans le 92 = 276

- Dont VSGP : 58 (Bagneux 25, Fontenay 11, Chatenay 4, Bourg-la-Reine 6,...)
- Dont GPSO : 15 (Issy 12;...)
- Dont POLD : 74 (Levallois 8, Nanterre 15, Rueil 38, ..)
- Dont BNS : 129 (Clichy 120, ...)

Le rôle des CIL, une coordination nécessaire entre les priorités (1)

CIL = Conférence intercommunale du logement définie à l'[article L. 441-1-5 du CCH](#).

Instances de concertation et de pilotage des politique d'attribution au niveau des EPT (4 EPT dans le 92).

Elle est composée des élus des communes, des bailleurs, et des associations (syndicats de locataires ou association travaillant dans l'aide à l'accès au logement).

Elle est coprésidée par le Président de l'EPT et par le Préfet .

Elle définit les règles et objectifs d'attribution de logements sociaux en conformité avec la loi et en fait le suivi.

Dans le cadre des orientations définies par la CIL, **une stratégie de relogement** doit être arrêtée avec notamment les porteurs de projet, les organismes de logement social présents sur le territoire concerné, les services de l'Etat, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires.

Cette stratégie est **formalisée dans le document cadre** qui précise les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Elle doit poursuivre trois objectifs principaux (ANRU) :

- offrir des **parcours résidentiels positifs** aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social ;
- réinscrire les ménages en difficulté dans une **dynamique d'insertion** ;
- contribuer à la **mixité sociale**.

Le rôle des CIL, une coordination nécessaire entre les priorités (2)

D'où la nécessité d'avoir un **document de référence pour chaque CIL** établissant :

- Pour chaque opération et charte de relogement, un **phasage prévisionnel des relogements** en articulation avec le programme de reconstitution de l'offre de logements sociaux ;
- Une **agrégation** de tous ces éléments ;
- Une évaluation de l'**impact sur l'ensemble des attributions** de logements sociaux, en particulier celles concernant les publics prioritaires et les 1^{er} quartiles.

Ce document doit conduire à des arbitrages entre les parties pour préciser la CIA (Convention Intercommunale d'Attribution), et ajuster les programmes de rénovation urbaines et de production de logements sociaux.

La reconstitution de l'offre

➤ Modalités différentes en secteur ANRU et hors ANRU

- **En secteur ANRU** (sauf dérogation) : reconstitution obligatoire selon règle du **un pour un**, exclusivement **hors quartiers ANRU**, et dans les communes avec **plus de 50 %** de LLS (Bagneux, Gennevilliers, Villeneuve la G., Nanterre), **hors commune**.
⇒ *Dans quartier, reconstruction en diversification (PLS, LLI, accession sociale, ...)*.
Objectif minimum de 60 % de PLA-I, pour compenser disparition "parc à bas coût".
- **Hors ANRU** : pas de règles spécifiques, mais conditions fixées localement par l'Etat en fonction du contexte (En Ile-de-France = règle du un pour un).

➤ Les problèmes posés.

- Une offre pas toujours identifiée, y compris dans les conventions (volant de 10 à 15 % non localisé). Peu de partage sur suivi, notamment en CIL, des caractéristiques (% PLA-I respecté) , surtout de l'échéancier, ... (risque plus grand hors ANRU).
- La difficulté d'une gestion intercommunale de la reconstitution (A ce jour, dans les 4 communes à taux élevé : 60% de reconstitution dans la commune)
- Risque d'accentuation du décalage entre démolitions et reconstitutions.
- « Cannibalisation » du développement de l'offre nouvelle par la reconstitution.
- Ménages relogés évincés de l'offre neuve.