



ATD  
QUART MONDE

MOUVEMENT  
ATD  
QUART MONDE

Fondé par  
Joseph Wresinski  
(1917-1988)

Association régie  
par la loi de 1901

Fondation  
ATD Quart monde  
reconnue d'utilité  
publique en 1971

Membre du Mouvement  
international  
Atd Quart Monde  
ONG ayant le statut  
consultatif auprès de  
l'Ecosoc, de l'Unesco  
de l'Unicef, du BIT et  
du Conseil de l'Europe

Délégation  
Nationale

33, rue Bergère  
75009 Paris

Tél. 01.42.46.81.95  
Fax. 01.48.00.06.02

www.atd-quartmonde.fr

## Note d'ATD Quart Monde sur le programme de rénovation urbaine (2004-2013)

Décembre 2011

### Sur la typologie du parc social

De nombreux témoignages nous montrent que les opérations de rénovation urbaine aboutissent à diminuer le nombre de logements sociaux accessibles aux revenus les plus modestes, faisant globalement évoluer le parc locatif social vers le haut. Ceci entraîne de fait une opération d'écramage dans le logement social, et un déficit plus grand encore de logements accessibles pour les foyers les plus modestes.

#### ***Etude PSC X 2007***

Il manque à l'heure actuelle un certain nombre de données. En effet, l'ANRU ne collecte que les données dont elle a besoin pour vérifier légalement l'usage des subventions qu'elle accorde. Les autres chiffres ne sont donnés qu'à titre indicatif et à la discrétion des bailleurs. En conséquence, ils ne sont pas tenus de transmettre les données dont ils ne souhaitent pas parler. Il faudrait donc avoir un organisme d'évaluation en mesure d'exiger et de vérifier les informations nécessaires ou donner à l'ANRU les moyens physiques et légaux pour mener à bien cette évaluation.

En particulier, les données permettant de comparer la typologie des logements disponibles avant et après opération, en partie possédées par l'ANRU, sont particulièrement incomplètes (impossible d'en faire une analyse statistique). La majorité des ménages sont relogés dans des zones sensibles et le plus souvent à travers des financements de type PLUS ou PLUS-CD (construction-démolition). L'ANRU finance les PLUS-CD de manière plus forte. Ces subventions excluent les familles aux revenus les plus bas (logées en PLAI). Il est intéressant de savoir comment ces familles sont relogées. Les ménages relogés à travers un financement de type PLAI sont plus souvent relogés dans de l'acquis réaménagé que ceux bénéficiant des autres types de financement, notamment du PLUS-CD.

Par ailleurs, l'évolution du parc locatif social n'est pas corrélée au budget de l'opération globale : par exemple le Limousin étend son parc social de manière forte (+35%) en disposant du budget le plus faible. Pour des budgets équivalents, la région Basse-Normandie réduit son parc social de 29 %. Il manque d'informations pour déterminer les motifs de ces disparités mais elles existent de manière flagrante.

#### ***Comité d'évaluation et de suivi (CES) de l'ANRU :***

Le décalage temporel entre les opérations de démolition et de reconstruction de logements sociaux (donc déficit de logements sociaux) aggrave les tensions dans le secteur du logement social. Les logements sociaux sont reconstruits pour moitié hors site, mais de fortes disparités locales existent, la solidarité intercommunale étant insuffisante ou inexistante.

Décalage entre les caractéristiques du parc de logements démolis et celles des logements construits : typologies plus petites, et offre très sociale rare (les PLAI ne représentent que 8,6 % des reconstructions de logements sociaux fin 2008). En l'absence d'une offre alternative dans d'autres segments du parc social, les familles nombreuses et les ménages aux revenus faibles vont à court terme pâtir de ces transformations.

En matière de relogement (*insuffisance de données nationales*) : plus des deux tiers des ménages sont relogés dans des quartiers classés en ZUS. Le reste à charge augmente sensiblement pour 30 % des ménages. Le relogement dans le neuf reste rare. Seuls les ménages les plus aisés ou qui disposent du plus fort potentiel de mobilité résidentielle semblent bénéficier de trajectoires résidentielles ascendantes.

### Nos questions :

- Quels sont les moyens affectés à une vraie **évaluation de l'évolution de la typologie** des logements au sein de l'offre locative reconstituée – ce qui suppose a minima de disposer des chiffres au niveau national ?  
Par typologie nous visons la proportion de logements accessibles aux familles les plus modestes, portant des noms différents suivant les époques.
- De quels moyens dispose l'ANRU pour **piloter** cette évolution, quel est l'impact de l'ANRU sur cette évolution ?
- Nous rejoignons l'ANRU dans la valeur « mixité sociale » qu'elle promeut, mais cela ne doit pas se faire au détriment des plus pauvres. Or l'Etat est l'ultime recours pour faire entendre leur voix. L'ANRU peut-elle imposer une contrainte de plus, pour **garantir que les familles les plus modestes soient prises en compte structurellement dans ces opérations** ?

### Sur la durée des opérations de rénovation urbaine

La loi prévoit que les opérations de rénovation urbaine durent maximum 5 ans. Or la moitié seulement respecte ce délai, pour des raisons diverses : lourdeurs administratives, manque de moyens pour un pilotage efficace, blocages politiques (voisinage par exemple).

Ainsi pendant des années, des citées sont à moitié murées, ne sont plus entretenues et sont laissées à l'abandon. Des conditions de vie très dégradées en découlent pour les familles qui y vivent, ce qui n'est pas acceptable.

#### Etude PSC X 2007

L'analyse de la durée des projets souffre d'un manque très important de données pertinentes. Les projets prennent des temps très variables. Tout en ayant des projets quasiment complètement financés en 2 ans, il y en a d'autres qui ne le sont toujours pas au bout de 5 ans. Les deux tableaux ci-dessous représentent, respectivement pour les démolitions et les reconstructions, l'état d'avancement financier du projet. La première colonne est l'année où le projet a été lancé puis chacune des colonnes représente la part d'opérations dont le montant déjà engagé représente moins de 50% du montant programmé, entre 50% et 90% et plus de 90%

Année du projet	<50%	50%-90%	>90%
2004	38%	33%	29%
2005	38%	43%	18%
2006	58%	25%	17%
2007	57%	27%	16%
2008	88%	13%	0%
<i>Avancement des projets de démolition</i>			
Année du projet	<50%	50%-90%	>90%
2004	50%	42%	8%
2005	65%	26%	10%
2006	76%	19%	6%
2007	82%	16%	2%
2008	88%	12%	0%
<i>Avancement des projets de reconstitution</i>			

Le CES de l'ANRU ne fait pas vraiment cas de cette question.

### **Nos questions :**

- Comment l'ANRU peut-elle **imposer**, avec quelle autorité politique, **que les opérations de rénovation urbaine avancent plus vite** ?
- L'Etat est le seul à pouvoir parler au nom de ceux qui n'ont pas de force sociale. Comment peut-il inciter à **soigner les phases de dialogue en amont, en particulier avec les familles les plus en difficultés** – que l'on oublie souvent – et soigner également **l'accompagnement de la phase de mise en œuvre des opérations, en particulier quand des logements sont murés ou laissés vacants pendant des années** ?

### **Sur l'importance d'un accompagnement de qualité des opérations de rénovation urbaine**

---

#### ***CES de l'ANRU :***

La politique de rénovation urbaine s'est souvent traduite par un recul de l'articulation entre dimension sociale et urbaine des projets locaux (dans les 10 sites emblématiques ayant fait l'objet d'études en 2009). Si l'accompagnement social des ménages conduits à être relogés s'opère à présent dans des conditions jugées plutôt satisfaisantes, les autres aspects de l'action sociale ou du développement social demeurent peu intégrés.

De manière générale, nous préconisons de **soutenir la création d'interlocuteurs pour que les habitants aient une parole collective, telle qu'une association de locataires, et puissent faire bouger les choses.**

Nous croyons en l'importance d'un **accompagnement humain de qualité** pour les opérations de rénovation urbaine. Ces dernières peuvent entraîner des bouleversements provoqués par les changements de logement et les incertitudes liées à la rénovation. Or plus les habitants ont eu une vie difficile, moins il est facile de trouver un relogement. L'attente du relogement crée angoisse et tensions.

Nous expérimentons ceci de deux façons dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier des Hauts Bâtons à Noisy-le-Grand :

- **Par l'accompagnement artistique et culturel du projet de rénovation :**  
L'équipe du Centre de promotion familiale d'ATD Quart Monde a peu à peu développé l'idée avec ses partenaires de mener un projet culturel significatif avec les habitants de la cité et ceux des quartiers voisins qui les ont déjà rejoints ou en auront le souhait à l'avenir. Ce projet associe le théâtre, la danse, l'écriture, la photographie, la fabrication de meubles, les arts plastiques qui sont déjà pratiqués dans différents ateliers avec des intervenants professionnels ou amateurs. D'autres ateliers s'y ajouteront : écriture, vitrail, Il s'agit de permettre à chaque famille, et aux habitants collectivement, de vivre cette transition et l'installation dans un nouveau quartier avec un « bagage » fait de liens, de souvenirs, de moments forts, de fierté, de capacité à la vie ensemble.
- **En proposant à des personnes volontaires d'habiter temporairement dans les logements destinés à être démolis.**  
Ceci afin d'éviter le sentiment de vide grandissant et d'abandon ressenti par les familles qui ne sont pas encore relogées.

Comment l'Etat peut-il **soutenir ce genre d'expériences** ?