



Rénovation Urbaine : “Mener à leur terme tous les projets”



**Rénovation Urbaine :
« Mener à leur terme tous les projets »**

Rapport de la Commission « Instance de la Rénovation Urbaine »

Composition de l'instance de la rénovation urbaine auprès du Comité Exécutif

Président	Stéphane DAMBRINE (FNAR)
Vice-Président	Jean MOULIN (Fédération des Offices)
FNAR :	
Anne-Sophie GRAVE	(Efidis)
Jean-François LAPIERE	(ACTIS)
Charles MONTECATINE	(Partenord)
Elise DOUCHEZ-CATTIN	(Directeur d'AR)
Emmanuel BOUET	(Directeur d'AR)
Brigitte JALLET	(Directeur d'AR)
Fédération des Offices :	
Alice BOCHATON	(Office de la Drôme)
Alain POURTIER	(Office du Rhône)
Hervé GUERIN	(OPAC Angers)
Denis LIQUET	(OPAC 44)
Fédération des Coopératives :	
Benoît TRACOL	(Rhône Saône Habitat)
Henri DUBOIS	(La Chaumière d'Ile-de-France)
Les Entreprises sociales pour l'habitat :	
Daniel JORET	(Logement Français)
Dominique DUBAND	(Batigère Metz)
Patrick BRIDEY	(Immobilière 3F)
Christine NASSIET-DAVID	(Groupe Arcade)
Bernard PASDELOUP	(Jacques Cœur Habitat)
Chambre syndicale des sociétés anonymes du Crédit Immobilier :	
Joël DENNETIERE	(Crédit Immobilier de Lille et des Pays du Nord)
Jean-Gil FABRI	(Société anonyme de Crédit Immobilier d'Eure-et-Loire)
Rapporteurs :	
Béatrix MORA	
Pierre PEILLON	
Pierre FRICK	

1 – Introduction

L'action du mouvement professionnel pour accompagner les organismes

L'Union sociale pour l'habitat joue son rôle de partenaire de l'ANRU, avec pour souci permanent la promotion du rôle et des attentes du logement social au sein du Programme National de Rénovation Urbaine.

Au sein du Conseil d'administration de l'ANRU, l'Union sociale pour l'habitat a notamment plaidé pour une adaptation des règles du PLUS-CD, pour une déconcentration plus importante de la mise en œuvre des conventions, pour une accélération des paiements et pour que les moyens nécessaires à la réalisation de l'intégralité des projets engagés soient mobilisés. Elle a également porté l'objectif de diversification urbaine qui mérite d'être renforcé dans les projets.

L'Instance de la Rénovation Urbaine mise en place auprès du Comité exécutif de l'Union sociale pour l'habitat, a préparé les positions de l'Union sur les thèmes précédemment cités et a travaillé sur :

- *le relogement,*
- *la dérive des coûts et la mobilisation des fonds propres des organismes,*
- *l'insertion par l'économique,*
- *la reconstitution de l'offre,*
- *la concertation avec les associations de locataires dans le cadre de la rénovation urbaine.*

Le mouvement professionnel dans son ensemble est très impliqué dans l'appui aux organismes concernés par les PRU, depuis l'élaboration des projets jusqu'à leur mise en œuvre. Ses actions se déploient suivant les orientations arrêtées par l'Instance de la Rénovation Urbaine. Elles associent des clubs d'organismes régionaux, en place dans la plupart des régions dans le cadre de coopérations entre les associations régionales et l'USH-Dlap, et des appuis directs aux organismes, assurés par les fédérations et par l'ensemble des services de l'Union sociale pour l'habitat.

Par ailleurs, l'IFMO consolide son programme de formation créé dans le cadre de l'Ecole de la Rénovation Urbaine et met en place un second programme, l'Ecole de la Gestion Urbaine des Quartiers.

2 – L'avancement du Programme National de Rénovation Urbaine

Le Programme National de Rénovation Urbaine, au terme des différentes lois votées entre 2003 et 2007, devait comporter 250 000 démolitions et 400 000 réhabilitations.

Les prévisions actuelles de l'ANRU ramènent ces chiffres à un niveau inférieur : autour de 145 000 démolitions et 310 000 réhabilitations. Cette évolution montre en particulier que les coûts des opérations avaient été largement sous-estimés.

L'enveloppe de subvention de l'ANRU pour conduire le programme de 42 milliards d'euros s'élève à 12 milliards d'euros.

Au 1er juin, les projets approuvés (conventionnés ou passés en CE) concernent 190 quartiers prioritaires et 244 quartiers supplémentaires, soit 434 quartiers.

Pour ces projets, le montant des investissements étaient de 36,5 milliards d'euros et celui de la subvention de l'ANRU de 10,5 milliards d'euros.

Le tableau ci-dessous reprend les volumes de logements concernés par les principales familles d'opérations.

	Passé en CE (01/06/2008)	En fin de programme (prévision)
Déconstruction	128 798	145 000
Production	121 734	140 000
Réhabilitation	273 211	310 000
Résidentialisation	300 601	340 000

L'engagement du programme par famille d'opérations à fin 2007 confirme la place centrale du logement social qui représente 69% des investissements dont :

10 % pour les démolitions, 42 % pour la construction neuve, 11 % pour les réhabilitations et 4,4 % pour les résidentialisations.

La part des bailleurs sociaux dans le financement des projets est de 42 %, toutes opérations confondues (fonds propres et prêts).

Globalement, le taux d'engagement du programme par famille d'opérations ⁽¹⁾ est assez homogène, autour de 40 %. Ce taux dépasse les 50 % pour les équipements, alors qu'il n'est que de 33 % pour les résidentialisations.

Pour les démolitions, ce taux d'engagement qui est de 38 % ne reflète pas la réalité : en effet le taux des livraisons en regard des programmations dépasse les 80 %. Cet écart pourrait s'expliquer par des dates tardives de prises de décision attributive de subvention (DAS). Ce type de correctif n'apparaît pas pour les autres familles d'opérations.

⁽¹⁾ Subventions engagées comparées aux montants programmés 2004-2007.

En fin 2007, 31 900 logements étaient démolis pour 10 800 logements reconstruits livrés.

La typologie des logements reconstruits est relativement proche de celles des logements reconstruits (un peu plus de T3, et un peu moins de T4).

La répartition des logements par type de financement et par situation est reprise dans le tableau qui suit.

	PLUS	PLAI	PLUS-CD	Total
Sur le site du projet	11 %	6 %	37 %	54 %
En dehors du site du projet	15 %	3 %	28 %	46 %
Total	26 %	9 %	65 %	100 %

L'essentiel de la reconstitution se réalise sur la commune des immeubles démolis.

3 – Eléments de bilan

Une implication forte des organismes Hlm et de leurs équipes, aux côtés des porteurs de projet, dans la mise en œuvre des PRU.

L'Union sociale pour l'habitat a engagé un bilan qualitatif du volet habitat des conventions signées depuis plus de deux ans au travers d'une évaluation de la mise en œuvre de 30 conventions. Ce bilan a été conduit avec les organismes concernés. Les principaux enseignements de ce bilan sont développés ici.

Globalement le déroulement de la mise en œuvre du PNRU se déroule de façon satisfaisante : les programmes seront respectés. Les retards constatés ne devraient pas remettre en cause les programmes prévus.

a – La reconstitution de l'offre : malgré un décalage des plannings le 1 pour 1 sera effectif

Le pour 1 est 1 en général respecté dans les conventions.

A ce jour, 95 % du foncier de la reconstitution est identifié.

Pour 20 % des PRU, la part de la reconstitution hors commune prévue dans les conventions est significative. Cependant, c'est souvent celle-ci qui connaît les plus grandes difficultés d'identification ou de mise à disposition effective du foncier.

Les délais d'identification et de mise à disposition effective, le poids des procédures, les difficultés diverses (fouilles archéologiques, PPRI, PPRN, recours sur les permis...) et les appels d'offre infructueux pèsent lourdement sur les délais de réalisation.

Ainsi, le programme de reconstitution hors site présente des retards importants. Pour la moitié des sites, ce retard est supérieur à 2 ans. Pour certaines opérations de reconstruction, il peut atteindre les 4 ans.

Le taux de PLUS-CD et PLAI est très variable suivant les sites, même si, on l'a vu, la part des logements à taux minorés reste largement majoritaire dans l'ensemble du programme.

b - Le relogement : une véritable ingénierie s'est développée au sein des équipes des bailleurs

Tous les organismes concernés de manière significative par les relogements ont renforcé leurs moyens dans deux directions :

- le développement d'une ingénierie du relogement (avec des équipes dédiées) pour expliquer, écouter, comprendre les besoins, accompagner,
- la formalisation d'engagements.

On constate une faible mobilité géographique des ménages relogés :

- plus de 80 % des ménages sont relogés sur la même commune,
- plus de la moitié des ménages sont relogés sur le site, avec cependant une forte disparité suivant les sites (entre 30 % et 60 %),
- 35 % des ménages sont relogés hors des ZUS ⁽²⁾.

La maîtrise des taux d'effort est une préoccupation constante des organismes et de leurs partenaires :

- 45 % des ménages connaissent des taux d'effort stables,
- pour 30 % des ménages, le taux d'effort évolue de manière significative. Cette évolution est toujours liée à de nouvelles prestations en qualité ou surface,
- parfois, lorsque l'évolution des taux d'efforts est significative, un dispositif spécifique de lissage est mis en place.

Dans la plupart des sites, un dispositif d'accompagnement des ménages les plus fragiles est développé, soit avec des moyens et un dispositif ad hoc, soit par mobilisation des moyens de droit commun (Conseil général, CCAS...). Ces dispositifs concernent de 10 à 20 % des ménages relogés.

c - Le parc conservé : Un tiers sera fortement requalifié par des réhabilitations et des résidentialisations

Le nombre de logements réhabilités et résidentialisés est double de celui des logements démolis. Les enjeux sur ce parc sont donc extrêmement importants. Les immeubles réhabilités et résidentialisés ne participent pas seulement à l'amélioration des conditions d'habiter, ils concourent également à l'évolution de l'image des quartiers et à la diversification de l'offre d'habiter.

Si les programmes des réhabilitations avancent un peu plus rapidement que l'ensemble des programmes, celui des résidentialisations prend du retard. Ces retards sont généralement liés à des ajustements entre résidentialisations et aménagements publics.

40 % des réhabilitations sont des réhabilitations lourdes (plus de 15 000 €). Pour de nombreux projets, l'étude détaillée amène des réajustements qualitatifs avec une hausse des coûts.

Dans ce contexte, il serait irréaliste d'attendre de ces projets qu'ils permettent un classement sous étiquette C de l'ensemble des immeubles concernés, même s'il n'est pas acceptable que des « passoires thermiques » ne connaissent pas des évolutions significatives.

d - L'insertion par l'économique : le rôle essentiel des bailleurs

Les organismes Hlm sont aujourd'hui les principaux contributeurs au respect des objectifs d'heures travaillées à destination des habitants des quartiers. Ils couvrent 70 % des heures d'insertion travaillées (enquête portant sur 107 PRU).

⁽²⁾ Rapport d'activité 2007 de l'ANRU portant sur 4500 relogements.

e - La diversification : l'accèsion sociale comme premier produit de diversification

Les organismes Hlm apparaissent comme un acteur important du programme de diversification de l'habitat, principalement au travers de l'accèsion sociale. Ils sont souvent les précurseurs de l'intervention dans ce champ, au cœur des quartiers, ce qui ne signifie pas qu'à terme, ils resteront le principal acteur de la diversification.

A ce jour, près de 10 000 logements en accèsion sont engagés par les organismes (appel d'offre, ordre de service ou livraison).

La prime ANRU permet de faciliter l'accèsion à la propriété des ménages locataires Hlm. Il est important qu'elle puisse être effectivement mobilisée.

Foncière Logement est un acteur incontournable de la diversification de l'offre dans les quartiers : les contreparties qui vont lui être cédées dans les projets approuvés représentent un potentiel de 19 000 logements à construire dans les quartiers.

f - L'économie du projet : une préoccupation des organismes

Les perspectives à terminaison des PRU font apparaître une sollicitation des moyens propres des organismes nettement supérieure à celle qui avait été envisagée lors du montage des projets. Les prévisions de fonds propres (3) investis dans les PRU par les organismes sont régulièrement triplées par rapport aux estimations établies initialement. Ils devraient représenter à terme entre 13 et 17 % des investissements dans l'habitat au sein des PRU soit plus de 4 milliards d'euros.

Cette dérive tient essentiellement à la dérive des coûts et à l'insuffisance des actualisations.

⁽³⁾ Il s'agit ici des fonds propres et de la part d'emprunt dont les annuités, dans les simulations, créent des déséquilibres d'exploitation pour les opérations.

4 – Les conditions pour garantir la réussite des projets engagés

a - Des organismes, en tension, aux côtés des collectivités locales, pour maîtriser toute la complexité de la mise en œuvre des projets

A l'issue des phases préalables d'élaboration et de formalisation des projets, les acteurs locaux ont su structurer leur action, renouveler leur mode de travail et leur partenariat pour « passer à l'acte » : dans la plupart des sites, parfois après un démarrage plus lent que prévu, ils ont su organiser une sorte de « maîtrise d'ouvrage collective » de la mise en œuvre de projets complexes dont ils doivent approfondir et concrétiser les grandes intentions.

Aujourd'hui, ils ont à porter une attention particulière sur des points de complexité et des difficultés qui ne sont pas encore totalement maîtrisés dans tous les sites.

Dans leur champ de responsabilité, les organismes Hlm, s'emploient, aux côtés des collectivités locales, à se donner les moyens de respecter les programmes et les objectifs des projets, notamment en renforçant leurs engagements sur les dimensions suivantes :

- **Tenir les plannings de la reconstitution de l'offre sociale et accentuer son redéploiement géographique**

Les organismes optimisent toute leur capacité de maîtrise d'ouvrage pour tenir les plannings de l'enchaînement des opérations de démolitions et de reconstructions : renforcement des moyens de prospection foncière, des équipes de monteurs d'opérations, VEFA, maîtrise d'ouvrage déléguée, répartition de la reconstitution entre les organismes présents sur un territoire Ils doivent être accompagnés dans cet effort par les collectivités territoriales à travers une meilleure prise en compte des besoins de renouvellement de l'offre dans les PLH, un renforcement des politiques foncières et une accélération de l'aménagement des terrains mis à leur disposition. Dans certains territoires (notamment l'Île-de-France), l'échelle géographique de la reconstitution doit être élargie.

Le bilan de la redistribution géographique de l'offre sociale et du niveau de diversification sur les quartiers est globalement très mitigé et surtout très variable selon les sites. Aussi dans les sites où cette dynamique est insuffisante, les organismes sont prêts à reconsidérer la question avec les porteurs de projet : au points d'étape à 2 et 4 ans, au vu des souhaits de mobilité des ménages restant à reloger, il pourrait être envisagé d'augmenter la reconstitution hors site pour dégager davantage de potentiel de diversification.

- **Offrir aux ménages des quartiers la possibilité d'accéder aux logements reconstruits sur site et hors site**

A ce stade du programme, un nombre significatif d'opérations de reconstruction de logements vont être livrées dans les prochains mois, sur site et hors site.

Les organismes sont aujourd'hui davantage en capacité d'organiser des parcours résidentiels des ménages des quartiers vers cette offre nouvelle : ils mobilisent toute leur ingénierie sociale développée à l'occasion du relogement pour proposer aux ménages déjà relogés dans l'existant et aux ménages du quartier demandeurs d'une mutation, ou ayant besoin d'un logement plus adapté, cet accès à du neuf dans des conditions répondant à leurs moyens financiers et à leur projet de vie.

Ils se donnent donc les moyens de répondre à l'ambition, portée fortement par les partenaires au Conseil d'administration de l'ANRU, de remettre en mouvement les itinéraires résidentiels des ménages des quartiers. Pour cela il est nécessaire que les aides à la reconstitution d'une offre à loyer minoré leur soient apportées, conformément aux programmes prévus dans les conventions (respect des programmes prévisionnels de PLUS-CD et de PLAI).

Néanmoins reste posée la question de la difficulté d'accès à du neuf des personnes isolées et de ménages sans enfant dont le revenu se situe au seuil d'exclusion de l'APL.

- Contribuer à produire de la qualité urbaine et architecturale dans les quartiers

Dans les sites où une mission d'urbaniste conseil a été mise en place sur la durée du projet (60 % des projets), les organismes en reconnaissent la valeur ajoutée. En général un dialogue constructif entre urbaniste et opérateurs s'est noué, même si parfois les organismes attendent une meilleure prise en compte de leurs contraintes économiques et de gestion.

Les organismes intègrent les préoccupations d'harmonisation urbaine, interne au quartier et de « couturage » avec le tissu environnant, que partagent les acteurs des projets : Interface entre les espaces publics et les opérations de construction / résidentialisation / réhabilitation-diversité et qualité architecturale-typologie des nouveaux bâtiments-enjeux environnementaux.

Les organismes soulignent également le rôle majeur de l'aménageur et regrettent que cette mission n'ait pas toujours été mise en place au démarrage des projets.

- Renforcer le rôle d'opérateurs de la mixité urbaine des organismes

D'abord les organismes doivent se donner les moyens d'atteindre les deux objectifs qu'ils visent en développant des programmes d'accession sociale dans les quartiers : d'une part faciliter l'accession à la propriété de ménages des quartiers en mettant en place des dispositifs de repérage des candidats potentiels et des dispositifs d'accompagnement personnalisé leur permettant de franchir le pas (avec des mécanismes de sécurisation comprenant assurance, revente, garantie de rachat et de relogement), d'autre part accueillir dans ces quartiers une nouvelle population en leur offrant des produits et services attractifs (grande qualité urbaine, architecturale et technique).

Sur les sites où les collectivités locales ont à traiter des copropriétés dégradées, les organismes ont à mettre à disposition leurs capacités d'intervention, individuellement et collectivement.

Enfin leur rôle d'opérateurs de la mixité urbaine consiste également à développer de l'immobilier d'activité et de commerces pour faciliter la diffusion de nouvelles fonctions économiques dans les quartiers, notamment au travers de transformations d'usage, et des aménagement de pieds d'immeuble : ces opérations sont encore peu présentes dans les programmes des projets ; elles se heurtent à des problèmes mal résolus de portage et de gestion, voire d'insuffisance d'ingénierie, qui freinent également la réorganisation de l'offre de services en commerce.

- **Poursuivre la mobilisation sur les enjeux de gestion**

La pérennisation des impacts des projets commande la mise en place d'une gestion urbaine renforcée et adaptée aux nouvelles configurations urbaines des quartiers ainsi qu'à l'évolution de leur occupation sociale.

Une meilleure performance des services urbains et locatifs dans les quartiers correspond en effet à une attente très forte des habitants et constitue une des conditions – clefs de la revalorisation de l'image de ces territoires.

Pour les bailleurs cela recouvre la qualité du service locatif (accueil, traitement des réclamations, entretien et maintenance des espaces et équipements collectifs), la présence de proximité (organisation et missions) et les politiques d'attribution : la démarche de diagnostic-conseil réalisé par des prestataires agréés, en cours d'expérimentation, va permettre aux bailleurs de renforcer leur vigilance.

Cependant les organismes Hlm ne pourront, avec leur personnel de proximité, apporter un service de qualité que si les problèmes de sécurité et de tranquillité sont traités. Par ailleurs leur action ne sera efficace que si les quartiers bénéficient du même niveau de service urbain que celui apporté par les collectivités locales dans les autres quartiers de la ville.

Des dispositifs de travail entre les acteurs gestionnaires doivent être mis en place dans les quartiers réaménagés et en voie de diversification, portant notamment sur : l'accompagnement de l'appropriation par les habitants des nouveaux aménagements, l'observation des dysfonctionnements pour apporter des corrections aux travaux réalisés en fonction des usages et pratiques des habitants, l'accompagnement de l'intégration de nouvelles populations et de la diversification des usagers dans les espaces et les équipements publics

b - Des moyens qui doivent être garantis aux acteurs locaux

Il est indispensable que les acteurs locaux soient accompagnés et encouragés par un soutien sans faille des politiques publiques nationales et des partenaires nationaux.

- **Les moyens financiers pour mener à bien les projets engagés dans le PNRU**

Trois questions se posent aujourd'hui :

En premier lieu les procédures de paiement doivent être accélérées et les règles d'instruction financière et comptable stabilisées. Ceci passe par une maîtrise totale du nouveau règlement financier de l'ANRU tant par les instances locales de l'agence que par tous les maîtres d'ouvrage et par une optimisation de tout le processus de validation et de contrôle. De plus la mise en œuvre de projets aussi complexes qui connaissent des évolutions importantes au cours de leur déclinaison opérationnelle exige une gestion plus souple de la fongibilité entre les familles d'opérations.

Il est impératif que tous les projets engagés et prévus dans le programme soient financés et réalisés dans leur intégralité. Cela amène à examiner la question de la dérive des coûts, des surcoûts liés aux nouvelles normes, des besoins complémentaires d'investissements apparus dans la phase d'approfondissement des projets, (souvent prévus dans les conventions sous forme d'avenants appelés) et des besoins en Ile-de-France qui dépassent les estimations. **Une enveloppe de 1 milliard à 1, 5 milliards, complémentaire aux 12 milliards déjà réservés, seraient nécessaires pour boucler de façon satisfaisante le programme actuel de rénovation urbaine.**

Enfin les acteurs locaux doivent être assurés que l'enveloppe des prêts PRU sera réajustée à la hauteur des besoins des opérations inscrites dans les maquettes financières des conventions et des avenants.

- **La préparation en parallèle d'une ANRU II**

Les quartiers de grande taille qui connaissent des situations lourdes de ségrégation socio-urbaine vont nécessiter une seconde phase de rénovation urbaine. L'ANRU I aura permis de poser les bases d'une nouvelle évolution urbaine de ces quartiers et d'y améliorer les conditions d'habitat. Cependant les dynamiques de transformation et de diversification urbaine vont devoir y être confirmées et prolongées.

Ceci exige une action publique sans interruption qui appelle une ANRU II. Celle-ci devra également permettre d'aller au bout des projets sur les sites qui n'auront pu bénéficier que d'un financement partiel de « Coeur de projet ».

La préparation d'une ANRU II devra tirer les enseignements de la première phase notamment au niveau de l'articulation du national et du local : le dispositif devra répondre à une forte attente d'un processus beaucoup plus déconcentré / décentralisé.

- **La prise en compte de la dimension temps**

La dimension temps est un facteur-clé de la réussite de ces projets. Les programmes conventionnés par projet sont souvent très ambitieux, quantitativement et qualitativement, le dispositif mis en place ayant conduit les acteurs locaux à maximiser les aides de l'ANRU sur la période de 5 ans. La faisabilité des plannings n'a pas toujours été vérifiée, les études pré-opérationnelles prennent plus de temps que prévu et révèlent des freins et des difficultés qui n'avaient pas été identifiées.

Il est important de veiller à ce que aujourd'hui l'exigence du respect des plannings ne conduise à sacrifier la qualité. Dans les sites où les acteurs locaux ont été amenés à concevoir à la hâte un projet urbain global pour s'inscrire dans le calendrier de l'ANRU, il faut aujourd'hui leur laisser le temps d'améliorer le projet : cette exigence est tout aussi importante.

Ceci doit conduire, dans les sites où le processus est bien enclenché, à accepter un étalement au-delà de la période conventionnelle de 5 ans ; et à appliquer avec beaucoup de discernement et après analyse des situations locales la procédure de dégageant d'office. Dans nombre de cas, la réalisation du programme prévu nécessitera une durée de 7 à 8 ans.

Cet allongement de la durée des chantiers amène à envisager des mesures particulières pour maintenir une qualité de vie quotidienne : gestion adaptée des quartiers pendant cette phase, petits travaux pour diminuer les nuisances et faciliter les déplacements dans le quartier, information régulière des habitants ...

- **La cohérence des politiques de l'habitat**

Trois points de vigilance sont à signaler :

La cohérence des politiques d'attribution

Il est important que la sollicitation du parc Hlm dans les quartiers pour la mise en œuvre du droit au logement opposable se fasse dans le respect des objectifs de mixité sociale poursuivis par les projets de rénovation urbaine. L'accentuation de la spécialisation sociale des immeubles Hlm de ces quartiers compromettrait le pari de la diversification urbaine.

La déclinaison des objectifs du Grenelle de l'environnement dans le patrimoine en PRU

Le PNRU n'a pas été conçu au démarrage pour traiter la performance énergétique du parc Hlm au niveau visé par le Grenelle de l'environnement. Sans moyen complémentaire, il serait irréaliste aujourd'hui d'intégrer ces nouveaux objectifs au détriment d'autres dimensions tout aussi importantes pour le confort des locataires et la requalification du patrimoine.

Par ailleurs il sera nécessaire de faire des arbitrages sur des patrimoines dont l'avenir à moyen terme est incertain et tenant compte du rapport entre le niveau d'investissement nécessaire pour atteindre les objectifs fixés et les gains à la fois de performance énergétique et de charges pour les locataires.

La mise en œuvre de la solidarité et de la mutualisation financières entre les organismes

Les organismes d'HLM, partie prenante d'une convention pluriannuelle avec l'ANRU, prennent en charge en moyenne 70 % de l'investissement du projet (moyenne des conventions 100 millions d'euros). Même pour ceux qui ont contracté très tôt avec l'agence, la montée en régime de l'investissement est très progressive (en particulier, pour la reconstruction) ; elle va apparaître dans leurs comptes en fin de période et mobiliser une grande partie, sinon l'essentiel, de leurs disponibilités financières. Il est donc indispensable que le prélèvement envisagé dans le cadre du projet de la loi de développement de l'offre de logement, ne constitue un frein à la réalisation des projets de Rénovation Urbaine.

5 – Conclusion

Les chantiers ont démarré dans 94 % des projets approuvés.

Dores et déjà dans les sites où les projets sont avancés, on note des changements significatifs : Réinvestissement des habitants dans leur cadre de vie, nouvelle attractivité du territoire, accès des ménages des quartiers à un habitat social correspondant mieux à leurs aspirations et attentes ...

La mobilisation des élus, des bailleurs sociaux et de l'Etat local qui ont à faire face aux difficultés de mise en œuvre, aux freins et aux imprévus doit se maintenir jusqu'au bout des projets.

Il est impératif que l'ANRU soit dotée des moyens nécessaires à la fois pour boucler la phase 1 du programme et pour poursuivre la rénovation urbaine sur les quartiers de grande taille.



**L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT**

14, rue Lord Byron - 75008 Paris

Informations complémentaires
www.union-habitat.org, rubrique : congrès