
Table des matières

Présentation du Comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU	7
Les membres du CES de l'ANRU	9
Préambule du Président du CES de l'ANRU	11
Synthèse	15
Introduction	21
Première partie	
La rénovation urbaine, ses principes, ses modes d'action et les éléments de diagnostic qui les ont fondés	31
• Principes et modes d'action au service de la banalisation urbaine et de la mixité sociale	34
La démolition : du principe incontournable à un mode d'action mieux adapté aux contextes	34
Le désenclavement : une catégorie ancienne	36
La restructuration urbaine des quartiers : une très grande variété de modes d'action	37
La requalification des immeubles et des espaces urbains : un enjeu majeur	38
La résidentialisation des immeubles : une figure obligée	39
La diversification des formes d'habitat : la véritable novation	40
• La sécurisation : un enjeu peu commenté	43
• L'amélioration de la gestion urbaine : un rôle secondaire pour un enjeu fondamental	45
Deuxième partie	
La diversité des contextes urbains, des quartiers et de leurs potentiels d'évolution	47
• Les principales sources de diversité entre les quartiers	49
La diversité de la taille, de la morphologie et de l'organisation urbaine des quartiers	49
La diversité interne des quartiers et les différences de valorisation	51

L'état de dégradation des immeubles, des espaces extérieurs et des espaces publics	53
Les modes de peuplement, les capacités dont disposent les habitants et leurs interactions sociales	53
• Les difficultés auxquelles se heurte la banalisation de ces quartiers	55
Les différentes formes de rupture urbaine par rapport à l'environnement immédiat	55
Les politiques urbaines qui ont créé un différentiel de qualité entre le centre et la périphérie ou chassé les habitants démunis des centres villes vers ces quartiers	59
Le contexte socio-économique dans lequel les quartiers sont insérés	60

Troisième partie

Évaluation des apports et limites des projets de rénovation urbaine	61
• Le désenclavement : un principe générique à l'épreuve des contextes	63
Quelques précisions introductives sur les notions utilisées	63
Une évolution significative de la fluidité des relations entre ces quartiers et leur environnement	64
Une tendance à surévaluer les possibilités d'intégration	69
L'intégration urbaine, une perspective à venir ?	73
• La restructuration interne des quartiers : la rupture avec un urbanisme dysfonctionnel	75
La démolition d'immeubles ou de pans d'immeubles	75
Une évolution très significative de l'organisation urbaine de ces quartiers et la création des conditions leur permettant de continuer d'évoluer	76
Espaces publics, commerces, une fragilité des projets de rénovation urbaine ?	81
• Une requalification soignée des immeubles et des espaces urbains	91
Des projets de rénovation qui ont entraîné une requalification dans l'ensemble très significative de ces quartiers	91
Des différentiels de traitement à l'intérieur de mêmes quartiers et des contrastes trop marqués avec leur environnement immédiat	94
• La résidentialisation : une mise en œuvre opportune ?	99
Restaurer le sentiment de sécurité et enrichir les espaces de transition entre le logement et l'espace public	99
La prééminence d'une conception normative véhiculée par l'ensemble des acteurs	101
L'avis des habitants sur les effets de la résidentialisation	104
• La diversification des formes et des statuts d'habitat pour rompre avec la monotonie et l'uniformité	107
Une recherche de composition des formes d'habitat et de cohérence entre les anciens immeubles et les nouvelles constructions	107
Les limites : une diversification nécessairement contrainte par le marché	111

Quatrième partie

Un facteur déterminant : la conduite des projets, la qualification des acteurs et le poids des cultures professionnelles 115

- **Les apports : une dynamique d'apprentissage collectif, le développement de formes de coopération inédites et l'émergence d'une culture de la rénovation urbaine** 117

La mise en place de dispositifs de coopération entre les acteurs permettant d'assurer une véritable maîtrise d'ouvrage urbaine 117

L'engagement d'un processus d'apprentissage et le développement d'une culture de la rénovation urbaine dans les services des villes et des bailleurs sociaux 118

Une mise en œuvre rapide des projets qui a créé une dynamique et visibilisé rapidement les améliorations 119

- **Des cultures professionnelles et politiques à faire évoluer** 120

Sous-estimation des contraintes et surestimation des effets attendus par les urbanistes et les élus 120

Une conception normative des projets résultant de la combinaison des conceptions architecturales en vigueur et des injonctions de la « doctrine ANRU » 121

Un mode de conception des projets incomplet et précipité 122

La faiblesse des dispositifs de participation 125

- **Un débat nécessaire sur la rénovation urbaine, pour transmettre les acquis et corriger les dysfonctionnements** 127

L'absence de débat sur les conceptions de la rénovation urbaine 127

Une absence de transfert des acquis de la rénovation urbaine dans la conception des nouveaux projets d'aménagement, notamment des écoquartiers 128

Cinquième partie

Perspectives : de la réparation urbaine au développement territorial 133

- **Poursuivre en concevant les projets urbains au service de projets de développement économique, social et culturel** 134

- **Concevoir des stratégies de rénovation différenciées en fonction des potentiels des quartiers et de leur contexte urbain** 136

S'appuyer sur le potentiel de développement du contexte urbain dans lequel ces quartiers sont situés 136

Tenir compte de la diversité des potentiels de développement propres aux quartiers 138

Différentes stratégies de rénovation envisageables 138

- **Passer de la rénovation des quartiers au renouvellement urbain des territoires** 141

Faire de la rénovation de certains quartiers un point d'appui majeur du renouvellement des territoires 142

Intégrer la rénovation de certains quartiers dans des stratégies 144

• L'amélioration de la gestion urbaine, indispensable condition au bon fonctionnement des quartiers	147
Conclusion	151
Annexes	155
Annexe 1	
• Missions ayant porté sur des projets de rénovation urbaine	157
Annexe 2	
• Catégories d'analyse de la qualité urbaine des quartiers	161
Annexe 3	
• Bibliographie	163
Annexe 4	
• Liste des abréviations utilisées	167
Annexe 5	
• Liste des tableaux, graphiques et illustrations	169