



## FICHE CAPITALISATION :

### La Masterclass citoyenne : séance renouvellement urbain

---

Le renouvellement urbain (ou « rénovation urbaine ») consiste à investir sur l'aménagement et le logement dans certains quartiers définis par l'Etat en raison de la dégradation du cadre de vie. Les projets portés dans ces quartiers ciblés sont alors dénommés Projets de Renouvellement Urbain (PRU). L'investissement est soutenu par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) qui vient cofinancer, avec les acteurs locaux, ces projets. Au niveau national, un premier plan a débuté en 2003 (le PNRU – Programme national de rénovation urbaine). Un deuxième plan a ensuite été lancé en 2014, suite à la Loi Lamy (le NPNRU – Nouveau programme national de renouvellement urbain). Ce dernier concerne 400 quartiers.

Concrètement, le renouvellement urbain prend forme dans les quartiers à travers des démolitions, reconstructions, rénovations, aménagements urbains, une intervention sur les équipements ou encore l'amélioration des espaces publics

#### ✓ Les grands principes des Projets de renouvellement urbain (PRU)

- Le PRU vise à définir la vocation (le rôle) du quartier à 15 ans.
- Le PRU fait partie intégrante du contrat de ville, on parle de projet territorial intégré : il est demandé une cohérence entre le PRU, le droit commun et la programmation économique et sociale du contrat de ville.

Le PRU est également articulé avec les autres outils de planification territoriale : Plan Local de l'Habitat (PLH), Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)...

- Un portage des PRU par le binôme maire/ président d'agglomération et l'ANRU veille à la bonne réalisation du projet. L'ANRU est représentée par le Préfet sur le terrain. Les bailleurs sociaux (organismes HLM) contribuent généralement aussi aux PRU en travaillant l'amélioration de certains logements.
- Une implication plus prononcée des habitants et des acteurs économiques est demandée par rapport à la précédente phase. La démarche de co-construction est inscrite dans un cadre contractuel dès le protocole. Des maisons du projet

doivent être mises en place pour informer et concerter les habitants sur le PRU.

- Des territoires invités à s'inspirer des démarches éco-quartiers : équilibre des fonctions du quartier (habitat, équipements publics, économie) ; mixité et développement social ; engagement du quartier dans la transition écologique notamment sur le plan énergétique.
- Evolution entre le PNRU et le NPNRU : abandon de la logique du 1 logement construit pour 1 logement démolit pour une approche qui prend davantage en compte la situation du territoire.
- Une réelle articulation avec les politiques de logement devant s'appuyer sur une politique de relogement et d'attribution de logement à l'échelle intercommunale, visant à renforcer la mixité sociale.
- La Gestion Urbaine de Proximité (GUP) s'élargit à un projet de gestion qui associe les habitants « notamment en amont de toute opération impactant les charges des locataires (travaux de résidentialisation) ».
- Une vigilance accrue en matière de développement économique.
- 200 projets d'intérêt régional coexistent avec les 200 projets d'intérêt national avec une enveloppe de financement dédiée, une inscription dans les Contrats de Plan Etat-Région (CPER).

## ✓ Les grandes étapes d'élaboration des PRU

### Elaboration d'un protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain (échelle : agglomération).

---

Le but : contextualiser le projet et tester la robustesse des différents scénarios.

Le protocole de préfiguration comprend-:

- un diagnostic territorial social et urbain,
- des objectifs stratégiques quant à l'évolution du quartier à long terme,
- les articulations avec le projet de territoire,
  - de premiers objectifs opérationnels,
  - les modalités de pilotage du projet,

- **les modalités d'association des habitants tout au long du projet,**
- un programme d'étude détaillé pour préciser le projet (y compris sur le plan de la soutenabilité financière).

## Réalisation des différentes études (logement, urbanisme, économique...)

---

Les différentes études sont menées par les services des agglomérations et/ou des prestataires, les conseils citoyens devraient théoriquement être associés.

## Elaboration d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain (2017-2018)

---

But : Passer à la phase opérationnelle

Sur la base des études réalisées, une convention pluriannuelle définit de manière précise :

- les différents projets opérationnels qui constituent le projet,
- les objectifs contractuels du Projet de rénovation urbaine,
- les financements des différents projets opérationnels.

C'est la signature de cette convention qui vaut « contrat » et lance la phase opérationnelle

## Lancement des opérations (certaines opérations peuvent être lancées de manière anticipée)

---

Une fois la convention signée, l'agglomération et les villes concernées ont entre 3 et 8 ans pour mener à bien leur projet.

✓ **Les instances de pilotage et de suivi du projet.**

## **Le comité de pilotage**

---

Son fonctionnement doit être défini dans le protocole de préfiguration. Des étapes incontournables sont toutefois imposées par l'ANRU, elles sont reprises ci-dessous.

## **La revue de projet (obligatoire)**

---

Elle réunit l'ensemble des signataires, une fois par an, elle vise selon un plan précis à faire le point sur le déroulement du projet : avancement, point de blocages, évolution du calendrier... Les évolutions importantes peuvent faire l'objet d'un avenant (à valider par l'ANRU). Elle est présidée par le préfet.

C'est une instance de pilotage essentielle au bon déroulement du PRU.

## **Les points d'étapes (obligatoire)**

---

A mi-parcours et à la fin du projet, un bilan évaluation est réalisé par un prestataire, le point d'étape va interroger non seulement le niveau d'atteinte des objectifs, les difficultés rencontrées, les risques de ne pas atteindre les objectifs mais aussi la manière dont le projet s'est déroulé en matière de concertation des habitants, d'accompagnement du changement...

L'ensemble des acteurs, dont les associations des locataires et vraisemblablement les conseillers citoyens sont rencontrés.

Le point d'étape fait l'objet d'une présentation aux instances de pilotage du projet auxquels les conseillers citoyens sont sensés participer.

## **La clôture des conventions (obligatoire)**

---

C'est la dernière étape qui va venir clore le projet via un bilan/évaluation et éventuellement un projet stratégique local qui va poser les conditions et les engagements nécessaires pour que les investissements réalisés pérennisent à long terme un meilleur fonctionnement des quartiers concernés par le PRU.

## ✓ La question des loyers

De manière générale, il est demandé aux opérateurs d'être vigilants à la maîtrise du reste à charge des locataires (loyer + charges – aides au logement). Une augmentation sensible du loyer peut être compensée par une baisse des charges locatives. Toutefois des augmentations sensibles sont possibles si les surfaces des logements augmentent (le prix du loyer est fixé au m<sup>2</sup>), si la qualité de service est améliorée (résidentialisation), notons toutefois qu'une consultation avec les représentants des habitants doit être engagée avant tous travaux ayant un impact significatif sur les loyers.

*En mai 2018, l'ANRU a décidé d'assouplir ses « règles du jeu » afin de permettre une mise en chantier plus rapide et rendre visible l'accélération du NPNRU. »*

## ✓ Les apports de la séance

*Qu'avez-vous retenu de la présentation réalisée ?*

