

# Le programme national de rénovation urbaine : état des lieux à mi-parcours

Didier VANONI, directeur de FORS-Recherche sociale

*Texte communiqué à partir du débat d'actualité du 24 novembre 2009, organisé par le Centre de Ressources Politique de la Ville en Essonne.*

## Introduction

L'année 2009 se situe à mi-parcours du Programme National de Rénovation urbaine (qui a été amorcé en 2003-2004 et qui se clôturera du point de vue administratif et financier en 2013).

Fin 2008, près de 80% des quartiers potentiellement éligibles aux crédits de l'ANRU avaient alors fait l'objet d'une convention. A la fin de l'année 2009, la quasi-totalité des sites sont effectivement engagés dans le programme et pour la plupart d'entre eux, le PNRU entre ainsi dans la phase de mise en œuvre des différents travaux : démolitions, reconstructions, réhabilitations. Les niveaux d'avancement sont néanmoins très différents selon les sites. Certains sites entrent tout juste dans le « vif du sujet », tandis que d'autres commencent à réfléchir à la sortie du programme et dessinent déjà les perspectives de l'« après PRU ».

## En Essonne, 22 quartiers sur les 23 concernés ont des travaux effectivement engagés.

La grande majorité des collectivités concernées ont, pour l'essentiel, dépassé les interrogations qui se posaient à elles : les projets urbains sont dessinés et les logiques de démolitions/reconstructions sont arbitrées. Pourtant, beaucoup de questions restent en suspend, surtout lorsque l'on sort de chaque cas particulier et que l'on examine non pas tel ou tel projet mais l'ensemble du programme national.

En effet, on est en droit de s'interroger : réalisera-t-on, et dans quel calendrier, ce qui était prévu dans les projets de rénovation urbaine ? Va-t-on tenir la cohérence du projet tout au long de sa mise en œuvre ? Où en est-on des objectifs concernant la bonne conduite des projets (relogement, reproduction et diversification de l'offre, requalification des quartiers, Gestion urbaine de proximité, etc.) ? Quels problèmes nouveaux se posent aux opérateurs ? Comment sortir du projet ANRU et en pérenniser les effets ?

Ces questions sont prégnantes et se posent avec une plus grande acuité encore pour les sites franciliens qui, en raison des problèmes de logement qui se posent à l'échelle de la région, sont parmi ceux qui ont pris le plus de retard et qui ont nécessité le plus d'ajustements (sur le contenu du projet mais aussi sur son financement)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Les 350 M€ du Plan de relance ont constitué un relais essentiel pour ces projets : plus de la moitié des moyens se déploient en effet sur les sites d'Ile-de-France (Cf. supra).

## Objectifs du débat d'actualité du Centre de Ressources Politique de la Ville en Essonne

- Faire un état des lieux à mi-parcours du programme national
- Donner un aperçu de la réalisation des projets et des objectifs initiaux
- Aborder la question de la pérennisation des effets des projets et de l'avenir des quartiers
- Mettre en débat les questions que se posent les professionnels des volets « urbain » et « social »

## 1°) L'avancement du PNRU (la programmation au 1/09/2009)

La programmation représente **39,842** milliards d'euros d'investissement sur la période 2004-2013. L'ANRU finance le PNRU à hauteur de 30% en moyenne.

Au 1/09/2009, les **10,927** milliards d'euros de subventions de l'ANRU étaient affectés à :

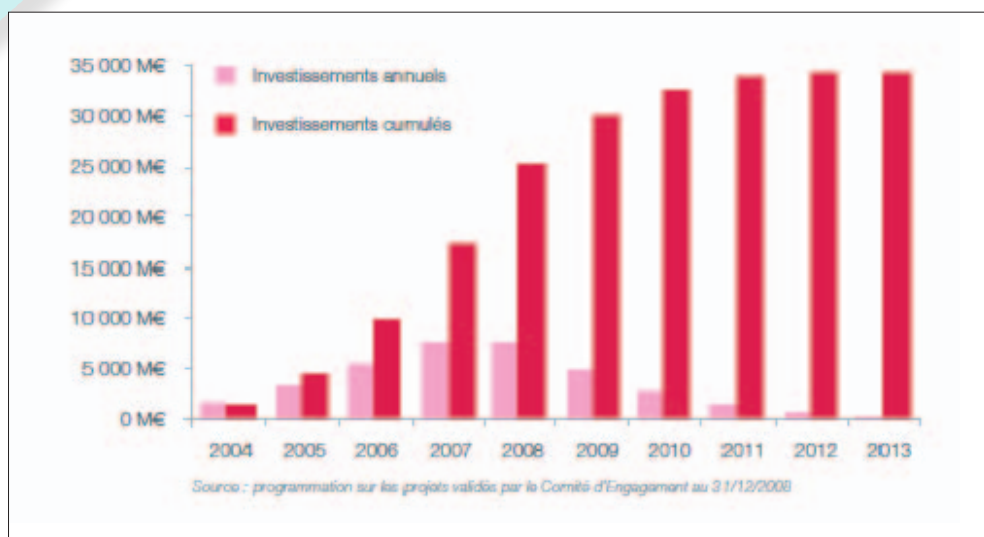
- 375 projets approuvés par le Comité d'Engagement (dont 335 conventions signées);
- 90% des 215 quartiers prioritaires et 77% des 342 quartiers supplémentaires.

Les interventions sur l'habitat prévoient (projets présentés au Comité d'engagement à la date du 1/09/2009) :

- la démolition de 126 582 logements (dont 3 455 dans les DOM) ;
- la reconstitution de l'offre locative sociale à hauteur de 122 391 logements ;
- la réhabilitation de 292 654 logements ;
- la résidentialisation de 309 429 logements.

**A mi-parcours, l'essentiel du budget est d'ores et déjà très largement engagé,** puisque, sur l'ensemble des moyens alloués au Programme (2004-2013), la programmation 2004-2008 représente 74% des investissements et 77% de la subvention ANRU à engager.

En termes de montée en régime, la programmation annuelle a atteint son pic en 2008 et fin 2010, l'essentiel des investissements (cumulés) sera réalisé.



Interrogés sur leur perception de l'avancement du PNRU, les représentants de l'ANRU laissent entendre que la principale difficulté sera moins « *d'aller au bout du PNRU que d'aller au bout des besoins* ». En effet, par rapport aux premières esquisses et surtout par rapport à la période où ont été réalisés les diagnostics et les programmes, les besoins se sont affirmés et sont apparus sur de nombreux autres secteurs (au sein même des quartiers rénovés, mais aussi sur la partie des patrimoines dits « hors-PRU »).

Ces besoins se sont en effet, d'une part, révélés par différence au moment de la livraison des nouveaux programmes ou des réhabilitations, le contraste entre les différents secteurs faisant apparaître les difficultés de façon plus criante. Ces besoins sont, d'autre part, apparus lorsque la livraison des premiers programmes a mis au jour la nécessité d'une intervention plus radicale et d'un projet plus ambitieux. Par ailleurs, l'estimation des projets a pu être sensiblement erronée et nécessiter des ajustements budgétaires et des révisions à la baisse des ambitions du projet qui, dès lors, a pu perdre de sa cohérence.

La situation des sites d'Île-de-France apparaît, à cet égard, plus difficile que d'autres sites en régions. La raison en est la faiblesse des moyens des communes souvent adossées à des intercommunalités peu ou mal structurées et faiblement dotées en ressources financières. Beaucoup de projets ont aussi pâti d'une certaine inexpérience en matière de rénovation urbaine, notamment ceux qui n'avaient pas fait l'objet d'un classement en GPV ou en GPU (de nombreux cas en Seine-Saint-Denis mais aussi dans le Val-de-Marne et en Essonne). Enfin, dernier motif, certains élus ont été plus réticents à s'engager dans une politique dont ils contestaient parfois les principes (les démolitions, par exemple).

#### **Le plan de relance pour l'ANRU et la répartition des aides**

Le budget spécifique plan de relance « rénovation urbaine » a été de 350 M€, répartis de manière suivante :

##### **- 181 M€ de subventions attribuées pour l'Île-de-France**

dont **Essonne 35,7 M€**

Hauts-de-Seine 10 M€

Seine-Saint-Denis 65 M€

Val-de-Marne 22 M€

Val-d'Oise 24 M€

Paris 2,7 M€

Seine-et-Marne 6 M€

Yvelines 16,5 M€

##### **- 169 M€ pour les autres régions**

**Sur l'enveloppe des 350 M€, 282 M€ sont affectés sur certaines priorités identifiées :**

12000 constructions de logements sociaux, 23000 réhabilitations, 20000 résidentialisations, 160 opérations d'aménagement, 100 équipements publics ...

**Les 350 M€ sont censés générer plus de 4 milliards d'euros de travaux qui auront démarré à la fin de l'année 2009.**

Quelques incertitudes planent aussi sur le financement des projets, sachant que le 1% patronal qui se substitue à l'État depuis deux ans, annonce qu'il n'aura plus les ressources nécessaires pour abonder le programme en 2011. Côté ANRU, on a tendance à minorer cette crainte. Il est dit que, d'un point de vue formel, les risques sont faibles de voir l'ANRU en cessation de paiement et que l'existence

des conventions constitue une garantie : que ce soit l'État ou le 1% ou tout autre source de financement, les conventions sont opposables et les engagements financiers pris devront être honorés. Par ailleurs, les retards pris dans les paiements qui font faire aux bailleurs et aux collectivités d'importants efforts de trésorerie sont imputés, par l'ANRU, non pas à des difficultés de trésorerie de l'Agence mais à des lenteurs dans le traitement administratif des crédits.

La période n'est plus aux grandes remises en cause : les PRU deviennent concrets et surtout « avancent » et produisent des effets « visibles ». Ainsi, tous les acteurs des PRU conviennent que les problèmes et les difficultés sont ressentis aujourd'hui différemment par rapport aux périodes précédentes. Ainsi, les questions relatives aux démolitions et aux relogements deviennent de plus en plus secondaires. Si ces questions sont encore évoquées, c'est surtout sous l'angle d'un assèchement de l'offre accessible et sur l'arrivée dans les secteurs hors PRU des quartiers en rénovation de « ménages DALO ». On admet aussi que les acteurs politiques se sont mis en retrait, laissant le devant de la scène aux techniciens.

### Le PNRU en Essonne (au 1/09/2009)

Le PNRU représente 1,549 milliard d'euros dont 479 M€ de subventions de l'ANRU

- 3 794 démolitions et 3 892 reconstructions (en 2008).
- La participation financière de l'État pourrait atteindre 550 M€ pour l'ensemble des quartiers.
- De 2007 à 2010, l'engagement financier du Conseil général serait de 120 M€.
- Le Conseil régional abonde à hauteur de 1 milliard d'euros pour l'ensemble de l'Île-de-France.

Liste des projets essonniers présentés au CE de l'ANRU

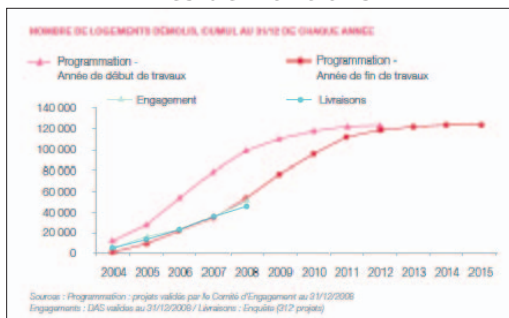
Projets au 1/09/2009	Montant projet	ANRU
Corbeil-Essonnes - Les Tarterêts	102 M€	33 M€
Sainte Geneviève des Bois - Les Aunettes	41 M€	14 M€
Montgeron & Vigneux - La Prairie de l'Oly	86 M€	26 M€
Athis-Mons - Le Noyer Renard	94 M€	28 M€
Corbeil-Essonnes - Montconseil La Nacelle	256 M€	55 M€
Etampes - St Mohel	43 M€	14 M€
Grigny - Grigny 2	16 M€	7 M€
Draveil - L'Orme des Mézières	30 M€	8 M€
Grigny-Viry Châtillon - La Grande Borne	278 M€	129 M€
Les Ulis - Centre ville et quartiers ouest	114 M€	30 M€
Evry - Les Pyramides	56 M€	21 M€
Vigneux - La Croix Blanche	182 M€	41 M€
Episy sous Sénart - Les Cinéastes La Plaine	118 M€	42 M€
Massy - Opéra - Bourgogne-Languedoc	17 M€	2 M€
Viry-Châtillon - les cotreaux de l'Orge	111 M€	29 M€
<b>Total ESSONNE</b>	<b>1549 M€</b>	<b>479 M€</b>

## 2°) Les engagements par famille d'opérations

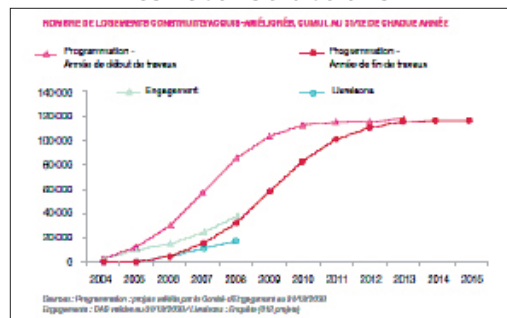
Les schémas qui suivent indiquent de quelle manière les PRU avancent et ce, en fonction des différentes « familles d'opérations » : les démolitions, les reconstructions, les réhabilitations et les résidentialisations.

Si les démolitions suivent la tendance dessinée dans les projets, les réhabilitations prennent quelques retards (cf. les courbes « années de programmation de fin de travaux » et « années de livraisons »). Les résidentialisations et la reconstitution de l'offre, quant à elles, sont décrochées, bien qu'il soit normal que ces interventions arrivent dans un second temps (encore que la reconstruction peut et doit être répartie sur d'autres quartiers) et risquent de faire dériver bon nombre de projets par rapport aux calendriers d'origine.

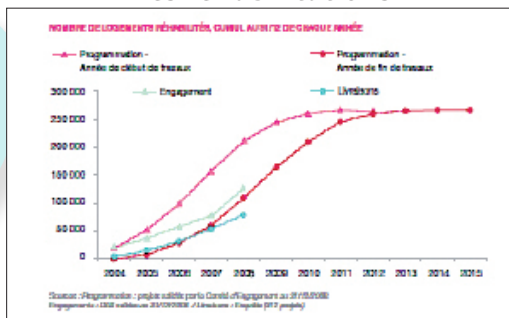
## Les démolitions



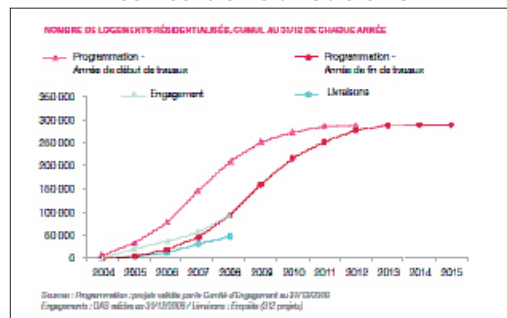
## Les reconstructions



## Les réhabilitations



## Les résidentialisations



### 3°) Reconstitution de l'offre (le « 1 pour 1 ») : une attention à avoir sur des bilans en « trompe l'œil »

La reconstitution de l'offre reste un problème sur lequel il convient de continuer à être vigilant, malgré les tendances récentes constatées qui semblent indiquer un respect global des engagements pris. Ainsi, les principales caractéristiques des logements reconstitués, en grande partie des PLUS-CD (pour 66% d'entre eux), et la répartition des logements selon leur localisation indiquent que la reconstitution s'est faite sur site dans 45% des cas et hors site pour 55% (sachant que 10% l'ont été hors site mais quand même dans la ZUS !).

#### RÉPARTITION DU NOMBRE DE LOGEMENTS RECONSTITUÉS SELON LEUR TYPE DE FINANCEMENT

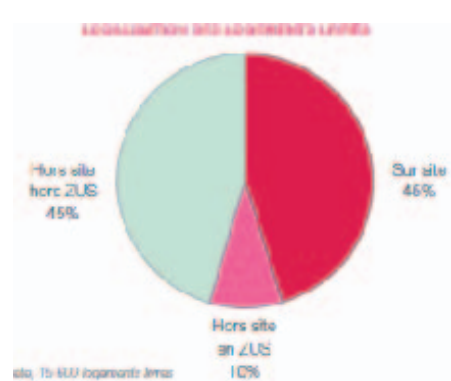
	Livraisons	Engagements	dont logements individuels	dont logements collectifs
PLUS-CD	66%	69%	65%	70%
PLUS	25%	22%	24%	22%
PLAI	9%	9%	11%	8%
Total	100%	100%	100%	100%

Source : Engagements : 22 200 logements reconstitués depuis 2006 (80% des logements reconstitués depuis 2006) / Livraisons : Enquête, 17 100 logements livrés

#### RÉPARTITION DU NOMBRE DE LOGEMENTS RECONSTITUÉS SELON LEUR LOCALISATION

	Livraisons	Engagements
Sur site	45%	54%
Hors site	55%	46%

Source : Engagements : 22 200 logements reconstitués depuis 2006 (80% des logements reconstitués depuis 2006) / Livraisons : Enquête, 15 600 logements livrés



Bien évidemment, selon les quartiers, les situations sont très contrastées. En Île-de-France par exemple, de nombreuses conventions concernant des sites de petite couronne indiquent que la diversification sera la moins présente. A l'inverse, les départements de l'Essonne et du Val-d'Oise ont des stratégies de diversification de statuts plus différenciées. Dans les Yvelines et les Hauts-de-Seine, la reconstitution est davantage prévue hors des sites, laissant de la place pour de la promotion privée dans la ZUS.



En Seine-Saint-Denis, on trouve à la fois des conventions sans objectif de diversification ou une diversification se limitant aux interventions de l'Agence Foncière Logement (AFL). Dans six conventions, la diversification se limite aux programmes de l'AFL : Aulnay-Sous-Bois : Quartiers Nord, La Courneuve : les 4000 et de Pierrefitte : Langevin et Lavoisier. On constate en effet plus globalement qu'il s'agit du département où la part de l'AFL dans la diversification totale de logements est la plus importante : 48% des logements diversifiés.

Pour le Val-d'Oise, un seul des 11 projets du département ne réalise pas de diversification, compte tenu d'un nombre trop faible de démolitions (Persan-Village).

Pour le département de l'Essonne, deux projets (Draveil et Sainte-Geneviève-des-Bois) sont également des sites où seule une intervention de l'AFL est prévue dans le cadre de la diversification de statuts de logements.

**Il faut être cependant attentif au fait que les taux moyens peuvent cacher des réalités très diverses.** Ainsi, la reconstitution de l'offre, au-delà du « 1 pour 1 » sur certains sites, minore la perception que l'on peut avoir des effets de la démolition au niveau départemental ou régional. Ainsi, la moitié des sites dans les Hauts-de-Seine et l'ensemble des sites du Val-de-Marne connaissent une reconstitution excédentaire, tandis que la Seine-Saint-Denis résulte de situations plus contrastées : le cas particulier de Clichy-Montfermeil qui explique une bonne part de l'excédent (démolition en partie de parc privé et reconstitution en logements sociaux). Cet excédent étant renforcé aussi par cinq sites où l'offre reconstituée excède le « 1 pour 1 » et trois sites où l'on constate l'inverse.

#### Les démolitions – La reconstitution en Essonne

Au 1er janvier 2009 - Phase opérationnelle : 190 M€ engagés, dont 48,5 M€ pour 2008.

Démolitions:

- 19,8% des subventions de 2008, soit 9,6 M€
- 20,2%, soit 9,8 M€, pour les réhabilitations

4 018 démolitions prévues dans les conventions, pour 4 127 logements sociaux neufs.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009 : 1 215 constructions financées, pour 958 démolitions.

## 4°) La diversification en question

A l'échelle de la région Île-de-France<sup>2</sup>, il existe une adéquation entre le niveau de la diversification et celui de la démolition dont on déduit la reconstitution sur site. Cela confirme en principe le lien entre libération du foncier par les démolitions et reconstructions. Toutefois, au-delà de cette apparente relation, les données départementales présentent des situations plus diverses :

- Trois départements (Seine-et-Marne, Hauts-de-Seine, et Val-de-Marne) ont un taux de diversification sur site sensiblement inférieur à celui résultant de la démolition et de la reconstitution ; cela suppose des logiques de recombinaison à

<sup>2</sup> Cf. *Diversification de l'Habitat, diversification fonctionnelle dans les opérations de rénovation urbaine en Île-de-France, avril 2009, DREIF, François Boulle, Nathalie Palao, sous la direction de Christophe Noyé, avec la participation de Christine Lelévrier, Adeline Pape et Emilie Saint-Macary – IUP, Université de Paris XII.*

densité résidentielle en baisse. La ville de Paris enregistre logiquement une faible diversification (privé) au regard du potentiel dégagé en raison d'une diversification par le logement social.

■ Sur l'Essonne et les Hauts-de-Seine, la densité résidentielle est stable ; le taux de diversification étant proche du potentiel offert par la diversification du parc social.

■ Enfin, la Seine-Saint-Denis présente une situation particulière avec une diversification nettement supérieure à celle escomptée au regard de la déconcentration du parc social. Cela souligne une logique de densification des quartiers qui s'est notamment appuyée, dans plusieurs sites, sur des disponibilités foncières préexistantes.

**Dé-densification du parc social et diversification**

	Démolitions	Reconst. sur site	Solde en % du lgt total initial	Diversificat° sur site (en % du total quartier avant)	Ratio diversification / (démolition – reconstitution)
<b>75</b>	10,2%	4,3%	5,9%	1,8%	0,31
<b>77</b>	16,4%	6,0%	10,4%	7,6%	0,73
<b>78</b>	14,0%	4,3%	9,7%	11,1%	1,15
<b>91</b>	11,5%	4,7%	6,8%	6,7%	0,99
<b>92</b>	5,3%	1,9%	3,3%	2,9%	0,86
<b>93</b>	10,9%	8,0%	2,9%	4,1%	1,43
<b>94</b>	10,5%	3,4%	7,1%	5,7%	0,81
<b>95</b>	9,6%	5,4%	4,2%	6,9%	1,64
<b>IDF</b>	10,4%	5,3%	5,2%	5,5%	1,06

L'Essonne présente un profil proche de celui de la Seine-Saint-Denis avec une diversification particulièrement axée sur la promotion privée : près de 54% de la diversification. Le PLS est aussi plus fréquent que dans les autres départements (Paris mis à part). C'est le département où l'accession sociale est la plus faible.

## 5°) Relogements : tenir compte des écarts entre le relogement « effectué »...et le relogement « vécu »

Sur les sites qui sont étudiés (Cf. les études menées par Ch. Lelévrier et Ch. Noyé<sup>3</sup>) reviennent toujours les mêmes constats :

- il existe une déperdition des ménages avant que le dispositif de relogement soit engagé et durant celui-ci. Cette « fuite » ne permet pas d'avoir une image très claire des parcours résidentiels qui se sont construits ;
- la part du relogement dans le neuf est marginale et la part des relogés dans le quartier est toujours au moins égale à la moitié des ménages ;
- le souhait de mobilité des ménages est rarement satisfait.

Sur ce dernier point, les témoignages recueillis vont quasiment tous dans le même sens : le relogement est rarement perçu a priori comme positif (et parfois l'appréciation reste négative, une fois celui-ci effectué). A cela plusieurs explications :

- l'adaptation de la taille du logement à celle du ménage se fait plus systématiquement lorsque le ménage était en situation de sous-occupation ;

<sup>3</sup> Cf. op. citée et Ch. Lelévrier « L'observation des mobilités résidentielles liées aux démolitions dans le cadre de la rénovation urbaine en Île-de-France, DREIF.

- les logements d'accueil ne sont pas toujours « meilleurs » que les anciens ;
- le relogement est avant tout une contrainte, une « obligation », un « non-choix » mais peut être apprécié (pour les ménages stables ou en ascension qui y voient une « opportunité »). Pour d'autres, âgés et isolés, c'est une rupture ;
- l'augmentation de la dépense logement et le poids des charges...

## 6°) Des outils à concevoir afin d'appréhender les dynamiques de peuplement (à l'occasion et après les PRU)

L'objectif de **diversification est globalement défendu et mis en oeuvre** sur la plupart des projets. Cette unanimité trouve sans doute en partie ses sources dans un constat : la spécialisation accrue du parc social. Pour autant, peut-on considérer que l'introduction de parc privé se traduit mécaniquement par un changement de profil des occupants ? (Question : comment se prémunir contre la fabrication de copropriétés dégradées ?)

Plus largement (et sur les plus grands quartiers), le PNRU va se traduire par une **segmentation accrue de l'offre** de logements : parc social ancien, parc social réhabilité, parc social neuf, parc privé ancien dont une partie est réhabilitée dans le cadre de plans de sauvegarde, parc privé neuf en accession ou locatif...

Les phénomènes de **concentration** vont donc probablement se recomposer mais sur des territoires différents et, en général, de taille plus restreinte (pouvant accentuer l'effet de « ghetto »).

Avec des « **déplacements** » de **difficultés sociales**, notamment là où l'intervention a ciblé un secteur spécifique ou là où l'on n'a pu traiter qu'une partie des quartiers en ZUS (risque de report des concentrations sur des secteurs restés à l'écart des opérations liées au PNRU).

Paradoxalement, ce risque est d'autant plus fort que l'opération aura produit les effets attendus...

Ces éléments militent pour ne pas considérer le PRU isolément de la situation du logement sur l'ensemble du territoire (pénurie, ségrégation ...)

## 7°) La gestion urbaine de proximité dans les PRU : des principes... aux réalités

Le règlement général de l'ANRU rend obligatoire la production d'une convention de gestion urbaine de proximité dans les six mois qui suivent la signature de la convention pluriannuelle.

La qualité de la gestion urbaine de proximité est indispensable à la réussite du projet de rénovation urbaine :

- elle constitue un élément déterminant pour la requalification et le changement d'image du quartier ;
- elle contribue à pérenniser les investissements réalisés ;
- elle accompagne le projet urbain de la phase de conception au chantier, puis à la remise en marche et à la gestion du quartier dans son nouveau contexte.



Globalement, les démarches de gestion urbaine de proximité sont engagées sur les sites de rénovation urbaine. Mais, l'on note encore de nombreuses insuffisances dans :

- la prise en compte des spécificités du PNRU (maintien du cadre de vie pendant les travaux, anticipation de la gestion future, gestion coordonnée des chantiers) ;
- l'organisation partenariale ;
- la participation des habitants ;
- le portage politique ;
- l'évaluation...

**La GUP apparaît pourtant comme le principal enjeu de la fin des PRU : elle marque le souhait de passer des investissements à la gestion, de la stratégie du « coup » à celle « du long terme ».**

## Conclusion

Toute l'ambiguïté des questions qui se posent sur la bonne fin du PNRU et sur sa « réussite » réside dans le fait que l'on confond trois choses pourtant très distinctes :

- le fonctionnement de l'agence et de ses relais sur le terrain ;
- les projets et la réalité de leur mise en œuvre ;
- la logique d'intervention consistant à « remodeler et requalifier l'espace ainsi qu'à diversifier les fonctions et l'habitat » pour intégrer les quartiers à la ville et les rendre socialement moins ségrégués.

Ainsi, l'amalgame est souvent fait entre le fonctionnement de l'Agence (l'ANRU) et, en quelque sorte, son efficacité par rapport à la mission qui est la sienne ; entre la réussite de ce qui est réalisé sur le terrain (les opérations « ANRU ») d'une part, et d'autre part, ce qui est fait au moyen des Projets de rénovation urbaine (PRU) et la capacité de ces derniers à résoudre les problèmes qui se posaient aux quartiers concernés.

Ce que l'on constate finalement, c'est que l'entité de commande (l'ANRU) a plutôt bien fonctionné, en faisant preuve de souplesse et d'adaptation (y compris dans le cadre des conventions qui la lient avec les porteurs de projets et leurs partenaires), en jouant son rôle d'incitateur, d'animateur et de garant des principes fondamentaux. A ce titre, l'ANRU aura produit « un horizon stable » depuis les années 2003-2004 sur une dizaine d'années. Elle aura permis aux élus locaux de « revenir » vers les quartiers et aura offert aux territoires, outre des moyens financiers, des moyens en ingénierie mais aussi un cadre d'intervention et des méthodes.

Au final, le programme se réalise et connaît même une accélération, notamment due au plan de relance (aidé en cela par la crise immobilière qui a permis de remobiliser les entreprises sur les chantiers « publics »).

Les opérateurs sur le terrain parviennent tant bien que mal à mener à bien les projets, même si ceux-ci ont pu subir des réactualisations et des ajustements qui en ont réduit la portée ou simplement, qui ont pris le parti d'être réalistes : moins de démolitions, un relogement qui reste très centré sur le quartier et son immédiate périphérie, une diversification parcimonieuse... Des retards sont pris, des ambitions sont revues à la baisse, mais la mobilisation perdure et les savoir-faire se renforcent et essaient (la gestion urbaine de proximité qui était destinée à épauler les projets tend à devenir l'aboutissement des opérations !).

C'est sans doute sur la portée générale du projet que les résultats risquent d'être plus que modestes, surtout si on les réfère au discours de « communication » qui avait porté le lancement du PNRU. En effet, la diversification de l'habitat sera modeste (en moyenne 10% des quartiers auront été démolis/reconstruits) et la diversification des fonctions restera encore un vain mot, tant il est difficile :

- d'attirer des investisseurs pour produire, sur site, un habitat en accession à la propriété ;
- d'implanter des commerces ou des activités nouvelles ;
- de neutraliser la tendance à orienter les ménages les plus fragiles vers ces quartiers (notamment en ces temps de crise et de mise en œuvre du DALO...).

#### **Les enjeux d'une évaluation des projets, à l'échelle du département de l'Essonne**

- Revenir aux attendus et aux finalités du PRU afin de construire les questions évaluatives non pas sur le processus mais sur la réalisation des objectifs ;
- Renforcer les liens avec les CUCS, les politiques sociales et les politiques de développement territorial ;
- Mesurer les impacts sur les populations (trajectoires résidentielles et qualité de vie) et sur l'attractivité des sites ;
- Justifier les investissements (rendre compte mais aussi mettre en valeur) ;
- Préparer « l'après ANRU » et préparer le passage de relais avec le « droit commun ».