



## GROUPE DE TRAVAIL POLITIQUE DE LA VILLE COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 7 AVRIL 2021

**Horaire** : mercredi 07/04 de 8h30 à 10h.

**Lieu** : réunion en visioconférence (informations de connexion dans la notice ci-jointe)

**Ordre du jour** : audition de **M. Olivier Klein**, maire de Clichy-sous-Bois et président de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)

### Contexte

Pour la deuxième séance de son cycle d'auditions de personnalités qualifiées, le groupe de travail reçoit **Olivier Klein** en sa qualité de président de l'ANRU.

Fin janvier, à l'occasion du comité interministériel des villes (CIV), le Premier ministre a annoncé la mise en place d'une quinzaine de mesures dans le cadre du plan « égalité des chances » du gouvernement pour un budget de 3,3 milliards € ainsi qu'une **rallonge de 2 milliards € pour le second programme national de renouvellement urbain (NPNRU)**. Le budget total de celui-ci est ainsi porté à 12 milliards €, avec les objectifs globaux suivants :

- Accompagnement de plus de **110 000 démolitions de logements sociaux**
- Près de **100 000 constructions de nouveaux logements**
- Réhabilitation de plus de **150 000 logements**
- Soutien à plus de **1 000 équipements publics**

Ces 2 milliards € ne seront pas fléchés sur un nouvel appel à projet, mais seront plutôt utilisés pour :

- **Valider des projets** actuellement au stade de préparation, « avec un bon niveau d'ambition » (source : site internet de l'ANRU)
- Permettre une **amplification des projets déjà validés**, en réponse aux clauses de revoiture programmées et aux nouvelles ambitions des équipes municipales installées.

## Principaux points des échanges

**Patrice Leclerc** présente le groupe de travail et rappelle les questions communiquées à l'ANRU en amont de la séance :

- Comment l'ANRU compte-t-elle s'assurer que **l'intégralité de son budget**, désormais revu à la hausse, soit **effectivement consommée** ? On sait en effet que toutes les opérations ne se concrétisent pas.
- Quelles sont les perspectives d'amélioration du **traitement des dossiers** ? Les maires ont le sentiment que cet ANRU 2 a été long en négociations. A titre d'exemple, à Gennevilliers, les discussions ont été lancées avec les habitants en 2011 et la signature du contrat devrait seulement se concrétiser prochainement.
- Que prévoit l'ANRU pour les **sites dont le projet de rénovation urbaine s'achève**, mais pour lesquels il reste encore des sujets à traiter ou travaux à effectuer afin de pérenniser les investissements déjà réalisés ?

**Olivier Klein** : L'objectif de l'ANRU est de conserver des **contacts très réguliers avec les élus**. Dans la période précédente, le Conseil d'administration a été réduit dans un souci de simplification et d'accélération. Néanmoins, on a souhaité avoir un noyau dur d'élus avec lesquels on échange régulièrement pour faire remonter les difficultés et faire évoluer en permanence nos méthodes, avec l'objectif d'être plus rapides.

**Le budget du programme national est passé de 10 à 12 milliards €** à la suite du comité interministériel des villes (CIV) qui s'est tenu à Grigny. Il ne faut pas minimiser cette annonce, cette avancée a été obtenue à la suite de longs débats. C'est une preuve de confiance. La manière dont ces 2 milliards sont répartis est importante, puisque l'Etat y prend sa part : 1,7 Md€ d'Action Logement, 200 millions € de l'Etat et le reste de l'Union sociale de l'habitat. Il s'agit bien d'un programme porté à 12 Md€, qui obéit à la logique de répartition suivante :

- **Projets qui ne sont pas encore passés en comité d'engagement** (assez nombreux en Ile-de-France, où on a notamment des projets importants et complexes qui ont pris du temps à examiner). Objectif de le faire avant l'été.
- **Programmes qui sont déjà passés en comité d'engagement** et qui bénéficient de clauses de revoyure. Les 2 Md€ permettront de mieux financer. Pour rappel, si un programme prend du retard ou ne dépense pas, on a à un moment la capacité de réabonder un autre programme. Certains programmes sont déjà fléchés pour qu'on intervienne dessus.
- **Autres programmes**. Certains projets présentent des besoins d'investissements supplémentaires. On a certains programmes dans lesquels les bailleurs avaient réduit le nombre de balcons pour économiser de l'argent. Or, dans un contexte post-Covid, ce n'est pas la meilleure chose à faire.

On n'a pas trop de doutes sur la capacité de l'ANRU à consommer tout son budget. L'ANRU est un concours financier qui a un effet de levier. Avec un programme de 12 Md€ assorti de 2 Md€ de prêts, on s'engage sur 50 Md€ de renouvellement urbain en France. On est au même niveau d'investissement dans l'ANRU 2 que dans l'ANRU 1.

Le **temps de traitement long des dossiers** n'est pas uniquement du fait de l'ANRU, on a notamment des projets complexes qui sont revus en cours de route.

Concernant les **sites dont le projet de rénovation urbaine s'achève**, mais pour lesquels il reste encore des sujets à traiter ou travaux à effectuer : soit ces quartiers sont dans les nouveaux programmes et l'ANRU peut de nouveau intervenir, soit ce n'est pas le cas. Il faudra probablement éviter d'avoir un programme 3. Le renouvellement urbain doit être une politique qui doit s'enchaîner en permanence. Il faudrait tirer les leçons des difficultés d'enchaînement des programmes : des moments où on dépense peu comme en ce moment, des moments où on démarre plein de programmes. Il faudrait lisser tout ceci et envisager la rénovation quartier par quartier.

**Nicolas Grivel**, Directeur général de l'ANRU : concernant le rythme de lancement du deuxième programme, on aurait aussi souhaité aller plus vite, mais il fallait d'abord achever le premier programme. On gère encore aujourd'hui les dernières opérations du premier programme, d'où les réflexions sur les leçons à tirer de cet enchaînement. Tous les projets ne démarrent pas en même temps et n'ont pas les mêmes enjeux. Il y a un continuum qu'il faut essayer de faire vivre. C'est ce que l'on a essayé de faire dans certains quartiers, avec un démarrage des opérations ANRU 2 avant la fin de celles du premier programme. Beaucoup de quartiers sont communs à ANRU 1 et 2.

Les choses ont bien avancé en termes de validation de projets. L'année 2020 a été compliquée pour tous, avec une pause électorale plus longue que prévue. On est néanmoins dans une **phase d'accélération** et de **mise en œuvre opérationnelle des projets**. Au-delà des enjeux de moyens, il y a un fort enjeu de déploiement opérationnel du programme et de capacité à le mettre en œuvre. Ces projets sont très lourds, et chaque retard sur une opération génère des retards sur d'autres opérations. Les moyens complémentaires devraient nous permettre d'aller plus vite et plus loin dans l'allocation des ressources.

Si des opérations se font avec des coûts moins élevés que prévu ou ne se font pas, on aura des redéploiements de crédits. Mais on devrait avoir moins de problèmes de redéploiement que lors de l'ANRU 1 car les enveloppes ont été définies en fonction d'éléments plus élaborés. On a essayé de donner plus de **souplesse dans l'exécution financière** pour qu'il puisse y avoir des éléments de fongibilité et de redéploiement interne d'opérations. On vise une **efficacité opérationnelle** la plus forte possible.

**Rolin Cranoly**, Maire de Gagny (93), évoque la problématique du **relogement des personnes ciblées par ces programmes**. En tant que Vice-président en charge de l'habitat de Grand Paris Grand Est, il est difficile de convaincre les communes de participer au fléchage de ces opérations de relogement et de leur expliquer que celles-ci sont bien comptabilisées dans leur quota de logements sociaux. Comment l'ANRU peut-elle accompagner les villes qui ont besoin d'un appui fort dans l'accueil de ces nouveaux habitants ? Cet accompagnement manque pour déverrouiller les villes réticentes à accueillir ces personnes.

**Nicolas Grivel** : on distingue en effet la reconstitution de l'offre de logements (sociaux ou non) démolis du sujet du relogement. Il s'agit de deux processus décisionnels différents. Avec les élus, c'est surtout la question de la **reconstitution de l'offre** qui est au cœur des discussions. On essaye d'avoir une approche programmatique équilibrée et adaptée à la réalité des territoires. Dans le deuxième programme, **on essaye de reconstruire le moins possible de logements sociaux démolis dans les quartiers qui comptent déjà beaucoup de logements sociaux**. Dans le premier programme, on avait reconstruit 60% des logements sociaux dans les quartiers prioritaires, dont à 50% dans le quartier d'origine. Dans le deuxième programme, on est autour

de 15% de reconstitution dans le quartier prioritaire. On raisonne aussi en fonction de la construction de logements sociaux de droit commun.

Sur le **relogement**, on est au croisement des volontés individuelles des locataires, en fonction de leur souhait d'implantation dans telle ou telle commune. L'ANRU mène des enquêtes sociales. Cela nécessite d'avoir une **vision à l'échelle intercommunale** a minima, voire plus large quand on est en Ile-de-France, et **inter-bailleurs**. Il faut ouvrir le jeu avec un vrai pilotage intercommunal et interbailleurs pour s'adapter aux demandes des locataires. Reloger une barre de 300 ou 400 logements, cela reste compliqué à gérer le temps de la transition.

**Rolin Cranoly** alerte : il faut que l'on garde en tête que les **nouveaux contrats de ville** seront bientôt en négociation. Avec ce processus de reconstitution de l'offre de logements sociaux et du relogement, il faut que l'on puisse continuer à assurer le suivi des personnes qui seront relogées en-dehors d'un QPV. Or, aujourd'hui on cantonne les actions politiques de la ville dans les QPV, sans trop de possibilité d'assurer un suivi.

**Abdelwahab Zigha**, adjoint au maire de Goussainville (95) : pourquoi est-ce que l'on reconstitue la **copropriété privée** dans certains quartiers ? Les équipements « bas de gamme » vieillissent mal, on semble refaire les mêmes erreurs qu'auparavant. Ces nouveaux copropriétaires sont des primo-accédants, connaissent parfois mal la copropriété, les questions de charges... Est-ce vraiment nécessaire pour assurer de la mixité sociale ?

**Olivier Klein** : l'objectif de mixité sociale est l'un des objectifs des quartiers en renouvellement urbain. La production de logements doit concourir au parcours résidentiel, dont l'accession à la propriété privée dans ses différentes formes. Certes, la propriété n'est pas la certitude de la réussite d'un parcours résidentiel. On encourage une mixité de l'offre avec une capacité d'accession à la propriété, en évitant effectivement de reproduire le problème des copropriétés dégradées. Il faut réfléchir à une copropriété durable : quel syndic ? Quelle formation des copropriétaires ? Quelle qualité des matériaux ? Quel mode de chauffage ? Quels niveaux de charges, lesquelles doivent être plafonnées ? Le risque de la future copropriété dégradée est plus large que les quartiers en renouvellement urbain.

**Nicolas Grivel** : le point de vigilance est réel, et on le partage. On construit aujourd'hui davantage des petites copropriétés plutôt que des grosses, plus difficiles à gérer.

**Thomas Chazal**, maire de Vigneux (91) et Vice-président de Val d'Yerres Val de Seine. Son territoire compte deux projets d'intérêt national (PRIN) et deux projets d'intérêt régional (PRIR). La compétence urbanisme n'a pas été transférée à l'agglomération. La **reconstitution de l'offre** est un casse-tête. Ce n'est pas possible la reconstituer dans les communes qui respectent la loi SRU. D'autres communes sont en carence mais n'ont pas toujours de terrain disponible, et il a été difficile de convaincre en période électorale. La prise en compte des pourcentages de PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) ajoute au casse-tête. Ceci engendre des difficultés pour l'agglomération vis-à-vis de l'ANRU et de l'Etat. Comment assouplir pour aller au bout des opérations de réhabilitation ?

**Nicolas Grivel** : la compétence urbanisme n'est pas toujours un gage de facilité. Il y a toujours du consensus à créer, un travail de conviction à mener. Au moment de la validation d'un projet, on n'exige pas d'avoir connaissance de toutes les opérations de reconstitution. Il nous en faut un volume suffisamment convainquant, mais ce n'est pas bloquant de ne pas tout connaître dès le

départ. On est en début de mandature, c'est le moment de convaincre. L'ANRU peut épauler les élus sur ce sujet.

**Annick Le Poul**, adjointe au maire des Ulis (91) : comment faire financer un projet de rénovation urbaine, à qui s'adresser et quelle méthodologie suivre ? Les Ulis ont bénéficié de plusieurs opérations de rénovation. On a un quartier qui n'est plus en QPV mais sur lequel on a un projet de rénovation.

**Nicolas Grivel** : l'ANRU travaille uniquement sur les 200 quartiers prioritaires et 250 quartiers complémentaires identifiés au niveau national. Cela renvoie au droit commun, au-delà de la solidarité supplémentaire que représente l'ANRU. Quelle mobilisation des fonds des bailleurs sociaux, de l'Etat, de la Région, du Département sur des équipements et aménagements publics ? La meilleure entrée reste la préfecture.

**Patrice Leclerc** : cela fait partie des demandes remontées par l'AMIF au ministère de la Ville : comment aider davantage les quartiers en voie de paupérisation ? On a également demandé d'avoir accès à des données pour connaître le fléchage des moyens attribués dans les QPV dans le cadre du plan de relance. Il ne faut pas hésiter à intervenir auprès de l'AMIF pour qu'on pousse la mise en place des commissions de suivi à l'échelle départementale. Elles ne sont pas mises en place partout, pas encore en Seine-et-Marne par exemple.

**Nathalie Capblanc**, adjointe au maire de Sannois (95) : nous travaillons depuis à peu près un an avec l'Etat sur un dossier. Un budget a été arrêté. Un de nos bailleurs fait de l'accession à la propriété dans un QPV. Une aide de 10 000 € à l'acquisition d'un logement avait été refusée par l'Etat. Dans le cadre de l'augmentation de l'enveloppe de l'ANRU, peut-on demander des financements ?

**Olivier Klein** : il ne faut pas que les demandes supplémentaires retardent la mise en œuvre opérationnelle du projet et la finalisation de la convention. On pourra faire des avenants ultérieurement. Il faut mieux passer par le préfet, et pouvoir lui démontrer que cette demande aura un réel impact sur le projet.

**Abdelwahab Zigha** évoque la **dédensification** des quartiers, qui figure parmi les objectifs de l'ANRU. Sur sa commune, pour 400 logements détruits, on a eu la reconstruction de 600 logements, certes avec plus de mixité et de l'accession à la copropriété. On est donc sur une densification. On a diminué les **places de parking** dans un territoire où la voiture reste primordiale. On a eu un problème d'association de la population au projet : ce sujet avait été remonté en amont mais pas suffisamment pris en compte. Aujourd'hui c'est un sujet sensible, voire explosif. Les habitants n'ont pas les moyens de payer 50 € / mois pour une place de parking.

**Nicolas Grivel** : ces quartiers sont souvent perçus comme très denses (barres, tours) mais la densité réelle est plus faible, car on a de gros espaces vides, des parkings, etc. On n'a pas de règle globale, on va appréhender cette question projet par projet. En Ile-de-France, on a un fort besoin de logement ce qui entraîne de la densité. Mais on peut faire de la densité réelle mieux perçue, mieux vécue.

**Olivier Klein** : lorsque l'on associe les habitants, le revers de la médaille c'est qu'on est sur des temps très longs. La question des parkings est une problématique ancienne. On évite de reproduire les choix dans années 1970 avec des immenses parkings. On sait aussi que les

parkings souterrains présentent des inconvénients. Il faut donc trouver des compromis. L'ANRU accompagne les projets, mais ceux-ci restent ceux des collectivités locales.

**Marie-Annick Beurnez**, Directrice de la rénovation urbaine à Villiers-sur-Marne (94) : sur la commune, nous avons encore des opérations à terminer. Les parkings constituent un sujet explosif. Comment faire lorsque l'on voit qu'on n'a pas atteint nos objectifs, par exemple en termes de stationnement ?

**Olivier Klein** : c'est de la responsabilité du bailleur de prendre en compte cette situation et de faire des propositions.

**Marie-Annick Beurnez** : le bailleur a du payer des opérations à un coût beaucoup plus élevé que ce qui était prévu. On a eu notamment des soucis avec l'amiante. Il lui manque des fonds que la Ville ne peut pas lui apporter non plus. Vers qui se retourner ?

**Damien Ranger** : le point va être remonté au chargé de mission concerné.

**Patrice Leclerc** souligne la difficulté de tenir **l'échéance de fin 2024** pour le lancement des opérations, surtout pour des opérations d'intérêt national de grande ampleur comprenant multiples opérations tiroirs.

**Olivier Klein** : cette date peut être modifiée, mais il faut se demander quel signal on envoie. On ne veut pas montrer que le renouvellement urbain peut attendre. On a une volonté d'accélération. Il y aura néanmoins sans doute un recalage, comme cela fut le cas lors du premier programme.

**Patrice Leclerc** relaye la demande d'un participant de plus de précisions sur le calendrier de signature des conventions.

**Olivier Klein** : la signature de la convention n'est pas un gage de débloquer les fonds de l'ANRU. Seul le passage en comité d'engagement vaut capacité à débloquer les financements. Les signatures sont dématérialisées pour gagner du temps.

**Patrice Leclerc** apporte un témoignage : à Gennevilliers, la convention a été signée il y a 2 ans mais le protocole n'est pas encore signé. La commune a obtenu une autorisation de démarrage anticipé, ce qui est positif bien que risqué pour la commune si l'ANRU décide de retirer ses billes.

**Yves Fache**, Maire Adjoint chargé de l'aménagement du territoire à Nozay (91) : nous allons créer une ZAC de 13 hectares dont une partie sera en renouvellement urbain. Pour ce type de projet, il est nécessaire de mettre en place des réunions publiques. Avec les conditions sanitaires actuelles, que peut-on faire pour ne pas perdre de temps ?

**Patrice Leclerc** : les concertations en visioconférence sont légalement reconnues. On a plus de monde en distanciel, mais pas forcément les mêmes personnes que d'habitude.

**Abdel Zigha** : peut-on resolliciter l'ANRU à la marge sur un équipement public ?

**Olivier Klein** : la liste est close et ne peut pas être à géométrie variable. Les programmes terminés ou sur le point de l'être ne peuvent pas être modifiés. Le droit commun s'applique à tous, et il faut que les préfets aient une attention particulière sur ces points. L'ANRU se concentre sur une partie des quartiers politiques de la ville, c'est préférable ainsi pour ne pas diluer son action.

L'ANRU est à disposition des élus, y compris pour des déplacements sur le terrain. N'hésitez pas à faire remonter des questions particulières via l'AMIF.

**Patrice Leclerc** remercie les intervenants.

Fin de séance