

RENCONTRES

Départementales

L'Habitat

3

Le programme national de rénovation urbaine

- 3.1 - L'Essonne : 24 quartiers en rénovation urbaine
- 3.2 - Un programme en pleine phase opérationnelle
- 3.3 - L'accompagnement social des transformations urbaines



**LE PROGRAMME
NATIONAL
DE RÉNOVATION
URBAINE (PNRU)**



3.1

**L'Essonne :
24 quartiers en
rénovation urbaine**



3.2

**Un programme
en pleine phase
opérationnelle**



3.3
**L'accompagnement
social
des transformations
urbaines**



586 millions d'euros de subventions pour la rénovation de 24 quartiers

A l'échelle de l'Essonne, le Programme National de Rénovation Urbaine, initié par la loi du 1^{er} août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine, se traduit par un programme de rénovation de 24 quartiers

correspondant à un montant de travaux total d'environ 1,83 milliards d'euros.

Cette intervention visant la transformation des quartiers sensibles est subventionnée par l'ANRU à hauteur d'environ 586 millions d'euros, ce qui place l'Essonne parmi les premiers départements en termes d'investissements liés à la rénovation urbaine. Le Conseil Général de l'Essonne contribue à ces projets à hauteur de 155 millions d'euros dans le cadre de la convention départementale pour la Ville signée le 21 septembre 2007 ; cette participation fait du Conseil Général de l'Essonne une des collectivités départementales les plus impliquées dans la rénovation urbaine.

« L'ESSONNE, 24 QUARTIERS EN RÉNOVATION URBAINE

Ces quartiers sont hiérarchisés selon 3 catégories :

► **Détail de ces 24 sites par catégorie**

Catégorie 1 : 10 quartiers prioritaires ont été conventionnés. Cette catégorie regroupe les sites les plus importants en taille et en population (correspondant, au niveau national, aux 192 quartiers les plus importants en taille et en population).

Catégorie	Ville - Quartier	Montant travaux	Montant Subvention ANRU
1	Grigny/Viry-Châtillon – La Grande Borne	264 M€	136 M€
1	Grigny – Grigny 2	51 M€	22 M€
1	Corbeil-Essonnes – Les Tarterêts	187 M€	63 M€
1	Viry-Châtillon – Les Côteaux de l'Orge	130 M€	30 M€
1	Les Ulis – Centre Ville et quartiers ouest	126 M€	31 M€
1	Epinay-sous-Sénart – Les Cinéastes La Plaine	119 M€	44 M€
1	Athis-Mons – Le Noyer Renard	107 M€	29 M€
1	Evry – Les Pyramides	101 M€	32 M€
1	Sainte-Geneviève-des-Bois – Les Aunettes	34 M€	13 M€
1	Massy – Quartiers Massy Opéra (Opération Bourgogne-Languedoc)	17 M€	3 M€

Catégorie 2 : 8 quartiers ont été conventionnés au titre des quartiers dits « supplémentaires » (pour lesquels l'ANRU a ouvert la possibilité d'un conventionnement).

Catégorie	Ville - Quartier	Montant travaux	Montant Subvention ANRU
2	Corbeil-Essonnes – Montconseil La Nacelle	264 M€	56 M€
2	Vigneux-sur-Seine – La Croix Blanche	180 M€	41 M€
2	Montgeron/Vigneux-sur-Seine – La Prairie de l'Oly	87 M€	26 M€
2	Courcouronnes – Le Canal	57 M€	14 M€
2	Etampes – Saint-Michel (Quartier Article 6)	51 M€	14 M€
2	Evry – Bois Sauvage (Quartier Article 6)	32 M€	11 M€
2	Dreuil – l'Orme des Mazières	30 M€	8 M€

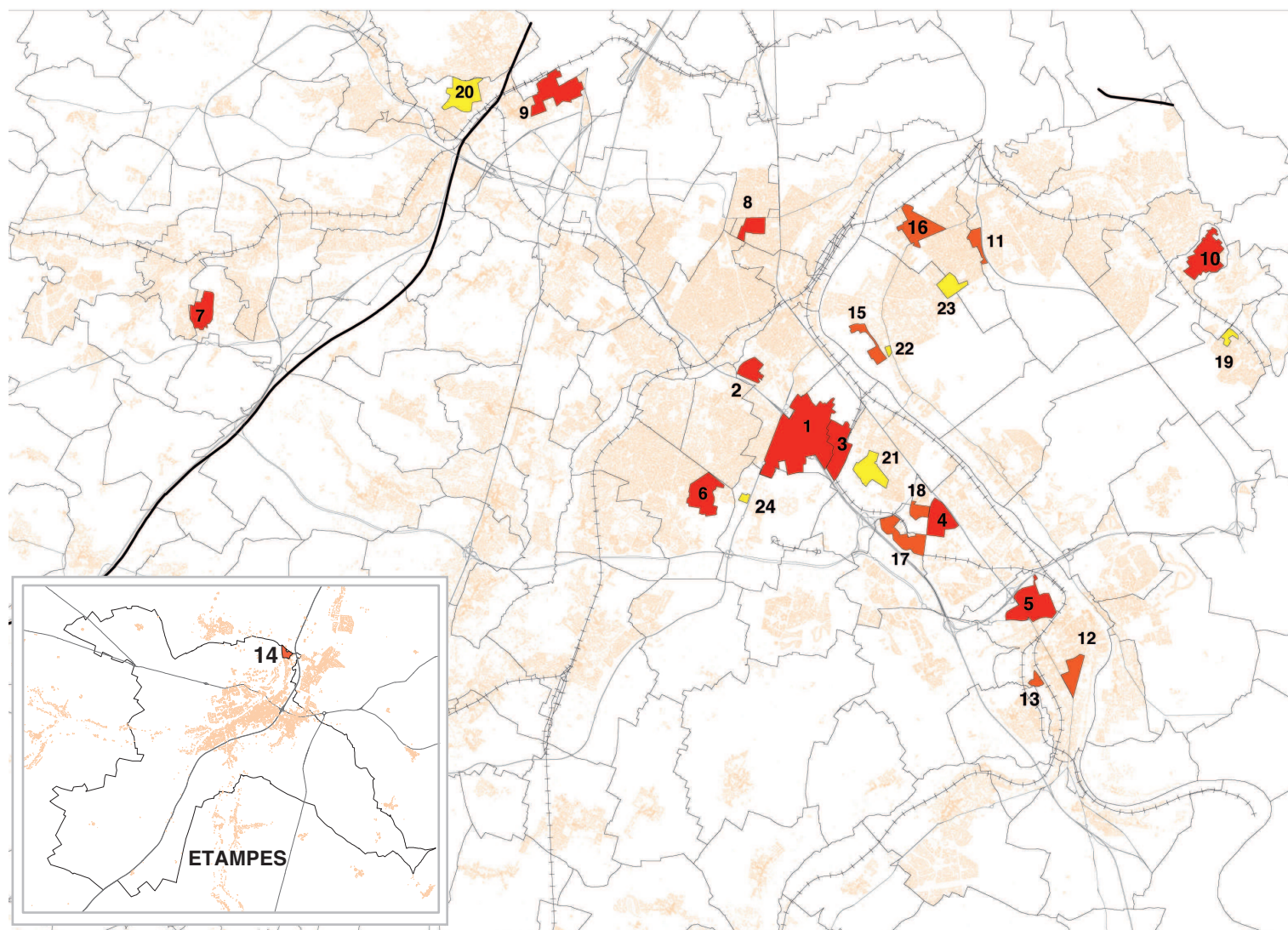
Catégorie 3 : 6 quartiers bénéficient d'un accompagnement au titre des « opérations isolées ». Bénéficiant d'une aide de moindre ampleur (limitée à 5 millions d'euros) décidée au niveau départemental, ces projets s'inscrivent tout de même dans une démarche urbaine globale.

Catégorie	Ville - Quartier	Montant travaux	Montant Subvention ANRU
3	Massy – Clos de Villaine		11 M€
3	Quincy-sous-Sénart		
3	Dreuil/Vigneux-sur-Seine - Bergeries		
3	Dreuil - Danton		
3	Ris-Orangis – Le Plateau		
3	Les Aunettes - Fleury-Mérogis		

La rénovation urbaine, une forte concentration dans le Nord-Est de l'Essonne

Les 24 quartiers en rénovation urbaine se situent sur 16 communes. Ils se concentrent principalement dans le Nord-Est de l'Essonne, secteur urbanisé du département. Sur ce secteur, les problématiques en termes de logements sont similaires à celles rencontrées en petite couronne.

SITES EN RENOUVELLEMENT URBAIN - ESSONNE



■ QUARTIERS PRIORITAIRES (catégorie 1)

- 1- La Grande Borne + ZAC centre (Grigny - Viry Chatillon)
- 2- Les Côteaux de l'Orge (Viry Chatillon)
- 3- Grigny 2 (Grigny)
- 4- Les Pyramides (Evry)
- 5- Les Tarterêts (Corbeil Essonnes)
- 6- Les Aunettes (Ste Geneviève des Bois)
- 7- Centre ville et quartier ouest (Les Ulis)
- 8- Le Noyer Renard (Athys Mons)
- 9- Massy Opéra (Massy)
- 10- Les Cinéastes La Plaine (Epinay sous Sénart)

■ QUARTIERS SUPPLÉMENTAIRES (catégorie 2)

- 11- La Prairie de l'Oly (Montgeron - Vigneux sur Seine)
- 12- Montconseil (Corbeil Essonnes)
- 13- La Nacelle (Corbeil Essonnes)
- 14- Quartier st Michel (Etampes)
- 15- L'Orme des Mazières (Draveil)
- 16- La Croix blanche (Vigneux sur seine)
- 17- Le Canal (Courcouronnes)
- 18- Bois Sauvage (Evry)

■ QUARTIERS ISOLÉS (catégorie 3)

- 19- Le Vieillet (Quincy sous Sénart)
- 20- Le Clos de Villaine (Massy)
- 21- Le Plateau (Ris Orangis)
- 22- Danton (Draveil)
- 23- Les Bergeries (Draveil - Vigneux sur seine)
- 24- Les Aunettes (Fleury Mérogis)

REALISATION CORBEIL-ESSONNES 27 LOGEMENTS - I3F





REALISATION CORBEIL ESSONNES 27 LOGEMENTS - I3F



LE PROGRAMME NATIONAL DE RÉNOVATION URBAINE (PNRU)



3.1

L'Essonne :
24 quartiers en
rénovation urbaine



3.2

Un programme
en pleine phase
opérationnelle



3.3

L'accompagnement
social
des transformations
urbaines



Un programme en pleine phase opérationnelle

Initié en 2003, le Programme National de Rénovation Urbaine est aujourd'hui pleinement en phase opérationnelle. Le 17 septembre 2010, a été signée la convention de rénovation urbaine du quartier

du Bois Sauvage à Évry. Ainsi les 17 conventions prévues en Essonne sont signées et mises en œuvre.

UN PROGRAMME EN PLEINE PHASE OPÉRATIONNELLE

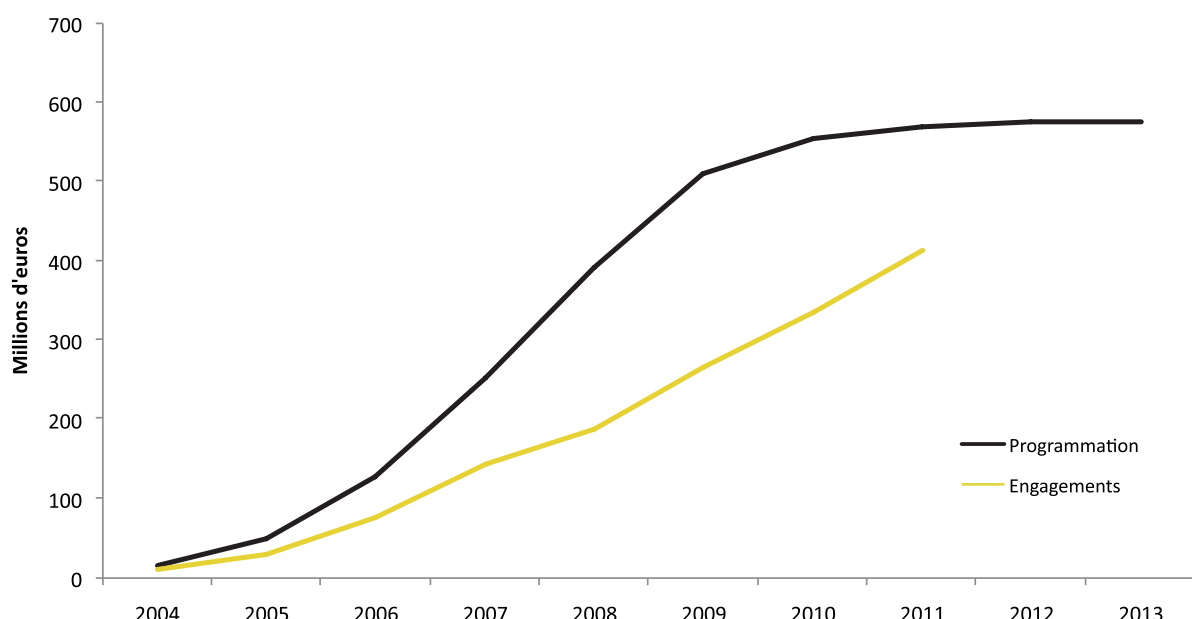
Un avancement financier en pleine accélération

D'un point de vue financier, l'année 2009 avait permis d'accélérer l'avancée des projets grâce, notamment, à la dynamique créée par le plan de relance. Plus de 35 millions d'euros avaient ainsi pu être engagés pour financer 34 nouvelles opérations et prendre en charge les surcoûts de 36 opérations.

Cette dynamique s'est poursuivie au cours de l'année 2010 avec plus de 67 millions d'euros engagés. A titre de comparaison, hors plan de relance, 52 millions d'euros avaient été engagés en 2009. Elle s'est confirmée en 2011 ; plus de 78 millions d'euros de subvention ont ainsi pu être engagés faisant de 2011 une année record. Cette avancée permet d'atteindre fin 2011 un taux d'engagement global d'environ 70 % (410 millions d'euros engagés sur les 586 millions d'euros inscrits en programmation).

Le graphique suivant présente l'avancement en termes d'engagements financiers par rapport à l'évolution prévisionnelle telle qu'envisagée lors du conventionnement des projets. Malgré un retard au démarrage des projets, on constate une accélération dans la mise en œuvre des projets au cours de ces dernières années. 2012 et 2013 – deux dernières années du Programme National de Rénovation Urbaine devraient donc permettre d'engager la totalité des subventions programmées.

Avancement des engagements financiers



Une attention accordée à l'équilibre démolition/reconstruction

Une attention particulière est accordée à l'équilibre entre le nombre de logements démolis et le nombre de logements reconstruits afin de ne pas créer de tensions sur l'offre globale de logements. Dans un contexte particulièrement tendu comme celui de l'Île-de-France, la question de la reconstitution de l'offre locative sociale revêt une importance particulière. N'ayant pas été anticipée par le lancement d'opérations de constructions neuves, elle a pris du retard : entre 2001 et 2005, le différentiel entre constructions et démolitions financées s'est creusé. Depuis 2009, on note une réduction de cet écart notamment grâce aux agréments accordés dans le cadre des VEFA 30000. Ainsi fin 2011, on compte 3 784 logements démolis financés pour 3 285 logements construits financés. Le délégué territorial a conforté cette dynamique en conditionnant le financement des démolitions à une présentation équivalente de dossiers de construction neuves. Cette position a quasiment permis de revenir aujourd'hui à l'équilibre des volumes de démolitions et de reconstructions financées.

Avancement physique, diversité des opérations financées

2011 a permis, dans le cadre du programme de rénovation urbaine, d'engager :

- la démolition de 906 logements
- la construction de 669 logements
- la réhabilitation de 2 995 logements
- la résidentialisation de 3 349 logements

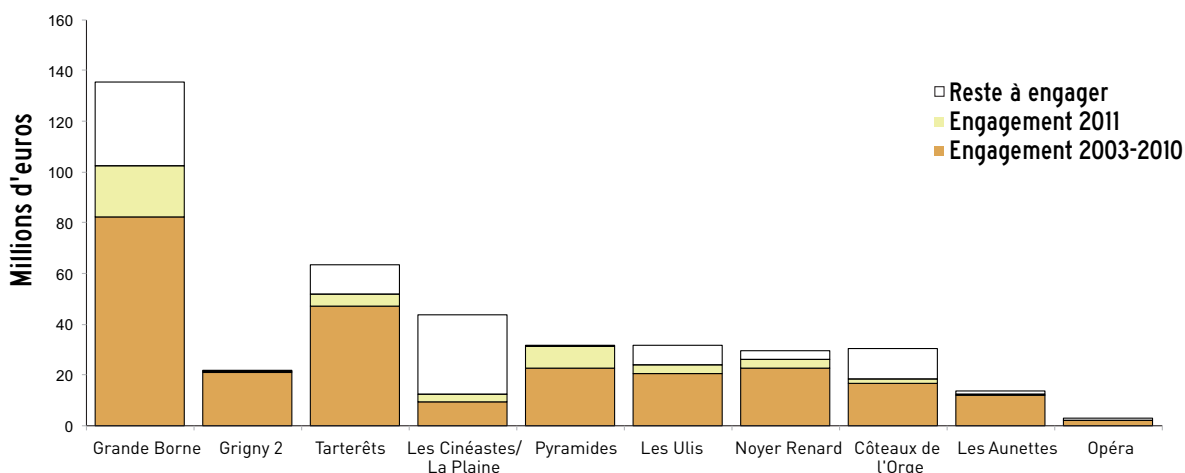
A ce bilan quantitatif, s'ajoutent les différentes opérations d'aménagements entreprises, la construction ou la réhabilitation d'équipements et les missions d'ingénierie indispensables à la mise en œuvre des projets de rénovation.

Un avancement contrasté selon les quartiers

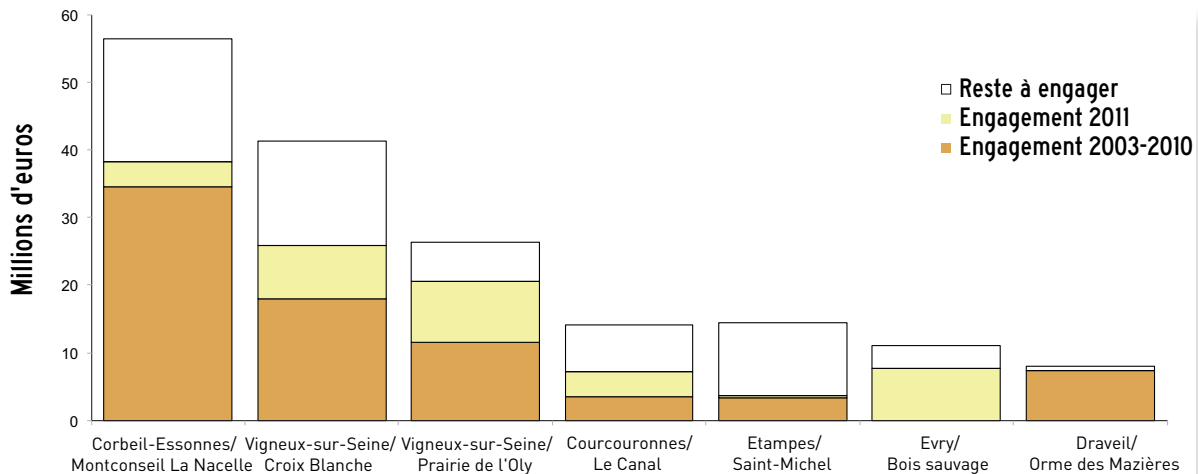
Cet avancement se traduit de façon variable en fonction des quartiers en rénovation. Alors que certains projets de rénovation sont quasiment achevés d'autres débutent depuis peu.

Les graphiques suivants présentent le détail de l'avancée financière des différents Programmes de Rénovation Urbaine de l'Essonne :

Niveau d'engagement financier Sites de catégorie 1



Niveau d'engagement financier Sites de catégorie 2



Orientations 2012

Le 31 décembre 2013 est la date limite fixée pour engager les dernières opérations du Programme de Rénovation Urbaine. Or, fin 2011, seul 70% des subventions programmées sur la période 2003-2013 sont engagées. Plus de 175 millions d'euros d'engagements doivent ainsi être engagés d'ici fin 2013.

Au-delà de cette question du délai réglementaire, assurer un avancement physique des programmes dans des délais contraints constitue un enjeu majeur. La rénovation urbaine repose, en effet, sur la mise en œuvre de projets ambitieux sur un court délai. Or, seulement la moitié du programme est effectivement réalisés dans le département de l'Essonne. Il importe donc de poursuivre les efforts en termes de délais de mise en œuvre des projets.

Pour faciliter la mise en œuvre financière du projet, la délégation territoriale accompagne les différents maîtres d'ouvrage dans leur démarche. Ainsi, une expérimentation concernant un mode simplifié d'instruction des subventions est conduite par la délégation territoriale de l'Essonne. Cette expérimentation repose sur une instruction selon un mode déclaratif ; elle permet une instruction plus rapide et donc un paiement accéléré des partenaires contribuant à la rénovation urbaine.

L'année 2011 a, par ailleurs, vu la nomination du quartier du Noyer Renard lors de l'appel à projet sur la « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » lancé par l'ANRU. Le quartier a fait parti des 10 lauréats parmi la centaine de candidatures à l'échelle nationale. L'ensemble des contributions faites lors de cet appel à projet met en avant un bilan qualitatif des projets qui complète la synthèse quantitative du programme.



REALISATION VIGNEUX SUR SEINE 87 LOGEMENTS - I3F

REALISATION VIGNEUX SUR SEINE 87 LOGEMENTS - I3F





**LE PROGRAMME
NATIONAL
DE RÉNOVATION
URBAINE (PNRU)**



3.1

**L'Essonne :
24 quartiers en
rénovation urbaine**



3.2

**Un programme
en pleine phase
opérationnelle**



3.3
**L'accompagnement
social
des transformations
urbaines**



LE RELOGEMENT, UNE DIMENSION ESSENTIELLE DES PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE

Une attention particulière aux ménages issus des démolitions

La qualité du relogement constitue une dimension essentielle des projets de rénovation urbaine. Le relogement doit, en effet, concourir à garantir un parcours résidentiel positif pour les ménages concernés par les démolitions et à permettre une mixité sociale grâce à une stratégie de relogement adéquate. Cet enjeu s'est traduit, dans le règlement de l'ANRU, par différentes dispositions relatives au relogement.

Tout d'abord, le règlement impose aux bailleurs sociaux d'assurer aux ménages directement concernés par la démolition des relogements de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs capacités financières ; à surface égale, le reste-à-charge des ménages relogés ne doit pas augmenter. De plus, l'octroi de subvention de type PLUS-CD permet de garantir un parcours résidentiel positif pour certains ménages issus des démolitions ; un nombre de ménages, au moins égal à 50 % des logements financés en PLUS-CD, doit être relogé dans des logements sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans.

D'autre part, un relogement de qualité est indispensable pour garantir l'avancée opérationnelle de projet. En effet, le relogement constitue un préalable à la réalisation de nombreuses opérations. Une mobilisation des différents réservataires et de l'ensemble des bailleurs de ces territoires est donc indispensable pour assurer une stratégie de relogement efficace. Ce travail se formalise, pour les quartiers les plus importants, par une charte de relogement inter-bailleur.

En termes quantitatifs, environ 5 000 relogements étaient programmés dans le cadre des 24 projets de rénovation urbaine. A ce jour, plus de 4 600 relogements ont été effectués.

Un contrôle en continu des obligations liées aux PLUS-CD

Des difficultés concernant l'atteinte des objectifs de relogement dans le neuf dans le cadre des obligations liées aux PLUS-CD ont émergé en 2008. Afin de ne pas procéder à une requalification massive des PLUS-CD en PLUS « classiques », ce qui viderait certains programmes de reconstitution de l'offre de leur sens, la délégation territoriale procède, avec les bailleurs concernés, à l'examen des relogements restant à effectuer ou à la proposition de logements neufs aux ménages les plus modestes de la ZUS, afin de tirer parti des dernières possibilités offertes par l'ANRU en matière de PLUS-CD et de proposer à des ménages de la ZUS un parcours résidentiel ascendant même s'ils n'ont pas été directement touchés par les démolitions programmées.

LA GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ, LE VOLET SOCIAL D'ACCOMPAGNEMENT DE LA RÉNOVATION URBAINE

La Gestion Urbaine de Proximité, la pérennisation de l'amélioration du cadre de vie

La Gestion Urbaine de Proximité naît au début des années 2000 suite au constat de l'inégalité de traitement entre des quartiers de grands ensembles et les autres. Une telle démarche est donc initiée dans certains Contrats de Ville mais elle reste marginale et aucun cadrage ne définit une méthode de mise en œuvre de ce nouvel outil de la politique de la ville.

La Gestion Urbaine de Proximité connaît un nouvel élan en 2003 avec la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. La signature d'une convention de Gestion Urbaine de Proximité est rendue obligatoire pour les quartiers bénéficiant d'un Programme de Rénovation Urbaine et pour les Zones Urbaines Sensibles de plus de 500 logements.

La Gestion Urbaine de Proximité a pour objectif d'assurer la cohérence des différentes actions menées en termes de qualité de vie sur un quartier ; ces actions comprennent, par exemple, l'entretien des espaces privés et publics, la gestion des déchets ou le traitement des dégradations. Cette démarche partenariale associant les collectivités locales, les bailleurs sociaux et l'État vise à apporter des réponses concrètes à des dysfonctionnements constatés sur le terrain. Sur les quartiers en rénovation urbaine, la Gestion Urbaine de Proximité revêt un enjeu particulier. Elle a pour vocation d'accompagner, sur le plan social, les transformations physiques réalisées sur les quartiers. Elle doit permettre de pérenniser les investissements réalisés pour changer l'image de ces territoires. Une fois les travaux réalisés, la Gestion Urbaine de Proximité doit se poursuivre afin de garantir les améliorations du cadre de vie.

Le « diagnostic en marchant », un rôle central dans la Gestion Urbaine de Proximité

Le « diagnostic en marchant » constitue l'élément central de la démarche de Gestion Urbaine de Proximité. Cette visite de terrain réunissant l'ensemble des acteurs du territoire permet de partager un constat des dysfonctionnements sur le quartier et ensuite d'engager un travail partenarial visant à remédier à ces dysfonctionnement. Le diagnostic en marchant constitue la base de la démarche méthodologique mise en place afin d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Un partage des bonnes pratiques autour du guide méthodologique

Au vu de l'enjeu que constitue la mise en œuvre de cet outil dans la réussite des projets de rénovation urbaine, l'Essonne a entrepris un travail spécifique sur cette thématique. Face à l'hétérogénéité des pratiques, l'Etat et le Conseil Général ont collaboré en vue de définir un cadrage pour la Gestion Urbaine de Proximité. Ce travail s'est traduit par la mise en place d'un réseau d'acteurs qui a principalement réuni les coordinateurs Gestion Urbaine de Proximité agissant au sein des collectivités. L'objectif de ce réseau est un partage de bonnes pratiques entre acteurs œuvrant quotidiennement pour l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers fragiles.

En parallèle, la Direction Départementale des Territoires et le Département de l'Essonne ont rédigé conjointement un guide méthodologique de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité. Cet outil rappelle les fondamentaux d'une telle démarche et constitue une aide précieuse pour les collectivités souhaitant mettre en œuvre cet outil de la politique de la ville.

Une démarche à généraliser

Plusieurs quartiers ne bénéficient toujours pas, à ce jour, de dispositif de Gestion Urbaine de Proximité. 2011 a vu la signature d'une convention de GUP sur le quartier des Coteaux de l'Orge. Mais, fin 2011, 7 quartiers bénéficiant d'un accompagnement de l'ANRU ne répondent pas à l'obligation de conclure une convention de Gestion Urbaine de Proximité.

Or, cette démarche revêt un enjeu majeur alors que certains programmes touchent à leur fin. La Gestion Urbaine de Proximité a pour vocation, au-delà de l'accompagnement de la phase travaux, de créer une dynamique en termes de gestion visant à pérenniser les investissements réalisés dans le cadre de la rénovation urbaine.

L'INSERTION PROFESSIONNELLE, UN ENJEU FONDAMENTAL POUR LA REVALORISATION DES QUARTIERS FRAGILES

Le chantier de la rénovation urbaine, un moteur pour l'insertion professionnelle

La réussite des projets de rénovation urbaine nécessite que la question de l'emploi soit abordée en parallèle de la transformation physique des quartiers. Le grand chantier de la rénovation urbaine constitue d'ailleurs une opportunité ; les emplois générés par ces projets doivent pouvoir bénéficier aux habitants des ZUS. Les habitants de ces quartiers fragiles profiteront ainsi à double titre des investissements réalisés au sein de leur quartier. L'insertion professionnelle doit donc être prise en compte dans les projets de rénovation urbaine même si elle a vocation à dépasser ce cadre strict.

L'insertion professionnelle des publics résidents en ZUS, une obligation fixée par la charte nationale d'insertion

Cette nécessité de favoriser l'insertion professionnelle grâce au Programme National de Rénovation Urbaine s'est traduite par l'adoption par le conseil d'administration de l'ANRU le 9 février 2005 d'une Charte Nationale d'Insertion. Cette dernière définit les obligations des porteurs de projet et des différents maîtres d'ouvrage en contrepartie des subventions apportées par l'ANRU. Les principales obligations concernent les résultats devant être réalisés en termes d'insertion :

- Au minimum 5% du nombre total d'heures travaillées dans le cadre des travaux d'investissement du projet financés par l'ANRU doivent être réservées aux habitants des Zones Urbaines Sensibles.
- Au minimum 10% des embauches directes ou indirectes effectuées dans le cadre de la gestion urbaine de proximité et de la gestion des équipements faisant l'objet d'aides de l'ANRU doivent être réservées aux habitants des Zones Urbaines Sensibles.

La charte nationale reste cependant un cadre général qui laisse des marges de manœuvre locales pour la déclinaison locale des dispositifs mis en place. Cette déclinaison doit être formalisée dans un Plan Local d'Application de la Charte d'Insertion (PLACI) établi par le Préfet, le porteur de projet et les partenaires locaux.

Le délégué territorial de l'ANRU, préfet de département, participe à l'élaboration du plan local et s'assure du respect des engagements.

La clause d'insertion, un dispositif en pleine accélération après un démarrage timide

En Essonne, cette obligation devait générer environ 1,3 millions d'heures d'insertion sur la durée du programme. L'enquête Insertion conduite par l'ANRU mi-2011 a permis de recenser plus de 340.000 heures d'insertions déjà réalisées. Ce chiffre est légèrement inférieur au niveau qui pourrait être attendu au vu de l'avancement du programme mais les structures ont dû s'organiser afin de répondre à l'objectif. Aujourd'hui, le dispositif commence à être efficace sur l'ensemble du territoire et s'étend d'ailleurs hors des investissements générés par le PNRU. Bien que le nombre d'heures réalisées soient légèrement inférieur au niveau attendu, le bénéfice de cette disposition est la dynamique partenariale qu'elle permet de faire naître afin qu'un tel dispositif d'insertion professionnelle puisse se poursuivre et s'étendre à d'autres commandes publiques après la rénovation urbaine.

LA SÉCURITÉ, UN TRAVAIL PARTENARIAL DES SERVICES DE L'ÉTAT EN ESSONNE

La sécurité, un des fondamentaux des projets urbains

Transformer l'image des quartiers fragiles en les rénovant impose inévitablement d'aborder la question de la sécurité sur ces territoires. La grande majorité des Programmes de Rénovation Urbaine concourent à cet objectif en améliorant les flux de circulation, en désenclavant les quartiers, en rendant plus lisible la trame viaire et en clarifiant les limites entre les espaces publics et les espaces privés.

Les Études de Sûreté et Sécurité Publique, un diagnostic visant à conforter la qualité urbaine des projets

La nécessité de prendre en compte la sécurité dans les projets de rénovation urbaine a été réaffirmée par la circulaire interministérielle du 6 septembre 2010. Cette circulaire préconise de réaliser des Études de Sûreté et de Sécurité Publique sur les quartiers identifiés comme prioritaires, en ciblant les opérations non finalisées susceptibles d'avoir une incidence sur la protection des biens et des personnes. Les préconisations qui concluront l'étude devront concourir à l'amélioration de la sécurité sur le quartier.

La fin de l'année 2010 a permis d'identifier les territoires nécessitant de telles études de sécurité au vu des difficultés qu'ils concentrent et des opérations restant à y réaliser. Elles doivent permettre de dresser un premier diagnostic et d'aboutir aux premières préconisations au cours de l'année 2011.

La sécurité, un travail partenarial des services de l'État en Essonne

En Essonne, la prise en compte de la sécurité dans la conception des projets urbains va au delà des études définies par la circulaire interministérielle. La Direction Départementale des Territoires et la Direction Départementale de la Sécurité Publique coopèrent de manière plus large sur les quartiers en rénovation urbaine. Les services de la Sécurité Publique ont ainsi été amenés en 2010 à donner un avis sur différents aménagements afin de permettre aux opérations de rénovation urbaine de réduire les risques aux personnes sur les quartiers sensibles.

REALISATION ATHIS MONS 42 LOGEMENTS - I3F



