

# Le Quotidien de la Veille Immobilière

*Supplément au numéro 187 du 20 septembre 2004*

*ne peut être vendu séparément*

INFORMATIONS STRATEGIQUES ET DETECTION D'IDEES POUR LES PROFESSIONNELS

## **Le renouvellement urbain :** une plateforme pour le partenariat public et privé ; **Mythes et/ou Réalités ?**



RECEVEZ CHAQUE JOUR  
DU LUNDI AU JEUDI

# Le Quotidien de la Veille Immobilière

**Fusions, acquisitions, implantations d'entreprises immobilières en France et à l'Étranger**

**Analyses d'expériences publicitaires réussies et stratégie de communication**

**Les grandes décisions ministérielles, politiques, et administratives.**

**L'avenir de l'immobilier ancien à travers les enquêtes des réseaux d'agences**

**Les principales évolutions dans l'immobilier d'entreprise, achat, vente, location**

**Des idées nouvelles repérées dans d'autres secteurs et adaptables à l'immobilier**

**Les études de marché et de motivation. L'habitat dans les 10 prochaines années**

**La maison individuelle, le foncier, la construction bio et les logements à thèmes.**

**Les services +, le crédit et le financement de l'habitat**

**Les ventes et les projets des principaux promoteurs et constructeurs**



## Le Quotidien de la Veille Immobilière

Pour le recevoir chaque jour du lundi au jeudi, par courrier, par fax ou par mail, avec ses dossiers spéciaux. Abonnements souscrits pour 3 mois minimum (52 numéros)

- Pour un abonnement de 3 mois - 52 numéros
- Je règle, la somme de 360 € HT + TVA 19,6% soit 430,56 € TTC pour recevoir Le Quotidien
- par courrier    par fax,    par e-mail
- Pour un abonnement de 1 an - 174 numéros nous vous offrons 18 numéros (1 mois) en plus, vous recevrez 192 numéros
- Je règle le somme de 1 200 € + TVA 19,6 % soit 1 435,2 € TTC pour recevoir pendant 1 an le Quotidien
- par courrier    par fax,    par e-mail

Envoyez votre règlement ou votre demande à l'ordre de :  
Promoteurs Presse : 14, avenue de l'opéra - 75001 Paris  
Tél. : 01 44 50 10 56 - Fax : 01 44 50 10 51

**6 NUMÉROS OFFERTS**  
sans engagement de votre part

Oui je souhaite profiter de cette offre

par courrier    par mail    par fax

Société : .....

Nom : .....

Fonction : .....

Adresse : .....

Ville : ..... Code postal : .....

Téléphone : ..... Fax : .....

e-mail : .....

Le : ..... Signature :

**Le renouvellement urbain :  
une plateforme pour le partenariat  
public et privé :  
Mythes et/ou Réalités ?**



En couverture - Ris oranges - photo AFTRP

Edité et imprimé par Promoteurs Presse  
14, avenue de l'Opéra 75001 Paris  
Tél. : 01 44 50 10 56  
Fax : 01 44 50 10 51  
e.mail : veille@quotidien.fr

SARL de presse  
au capital de 305 €  
R.C. : B 448 925 065

Directeur de la publication  
et de l'information :  
Baya Derriche

Directeur de la veille stratégique :  
Claude Thibault,

Collaborateurs :  
Myriam Ferrier, Régis Fournier,  
Léa Monti

Le Quotidien de la Veille Immobilière  
Parait chaque jour du lundi au jeudi



# Le renouvellement urbain : une plateforme pour le partenariat public et privé : Mythes et/ou Réalités ?

Le renouvellement urbain bat son plein. La mise en place d'un guichet unique est un succès aujourd'hui reconnu par l'ensemble des acteurs.

L'Agence nationale pour le renouvellement urbain (ANRU) étudie à rythme soutenu les projets de quartiers avec « un objectif de 160 dossiers bouclés » d'ici à la fin de l'année : la loi vise en priorité les 750 quartiers en zones urbaines sensibles (ZUS).

Le Plan de cohésion sociale pour les cinq années à venir, présenté le 30 juin dernier par Jean-Louis BORLOO sur la relance du logement social et l'accueil des plus démunis, et les récentes Assises nationales du logement le 1er juillet dernier, vont être suivis par de nouvelles propositions concrètes dès cet automne, au sein de la future loi Habitat pour tous.

C'est dire si la rénovation urbaine est, semble-t-il, sur les rails et de nombreuses collectivités locales se saisissent de la formidable opportunité créée par la loi d'orientation et de programmation urbaine du 1er août 2003 (dite loi BORLOO) pour tenter de donner à terme un nouveau visage et un cadre de vie attractif pour des millions de personnes qui vivent actuellement dans des quartiers stigmatisés et réputés difficiles (Zones urbaines sensibles et zones prioritaires de la politique de la ville, instituées à l'article 6 par dérogation de la même loi).

**Toutefois, le renouvellement urbain est le résultat d'un processus itératif complexe qui fait davantage appel aux partenariats sous toutes ses formes qu'à la juxtaposition des différents métiers liés à l'acte de construire. En ce sens, il se trouve à la croisée des chemins du partenariat public et privé.**

La mixité sociale, la diversification de l'offre et de l'habitat, tant dans la typologie que dans la nature des produits, la concertation et le parcours résidentiel des habitants, l'aménagement des espaces publics et privatifs de quartiers entiers, voire de morceaux de ville, la réalisation d'équipements publics et privés, le développement économique et commercial et la création d'emplois, la reconstruction, démolition, réhabilitation et résidentialisation d'immeubles sociaux, le portage foncier et immobilier, la coexistence de réglementations distinctes pour les logements sociaux (HLM) et les logements privés (habitat insalubre, copropriétés dégradées, opérations programmées de l'habitat ancien), le pilotage des opérations et la coordination des maîtres d'ouvrage nécessitent non seulement un apprentissage au management de projet, mais également l'acquisition de compétences nouvelles et le développement de partenariats publics et privés.



**Loïc Le MOAN**  
Président de la société Asset  
Immobilier Consultants (AIC)

Loïc Le MOAN (Sciences Po, DES Economie, Executive-MBA-CPA) a exercé différentes responsabilités d'études et de conseils et des mandats sociaux dans les secteurs publics et privés au sein des groupes de la Caisse des Dépôts et Consignations, Dexia et Nexity.

Il a participé au montage, financement, gestion et à la vente de nombreux actifs immobiliers publics et privés ainsi qu'au redressement, développement ou fusion de sociétés immobilières.

Loïc Le MOAN est l'auteur du présent dossier, avec Baya DERRICHE du Quotidien de la Veille Immobilière.

Bruno VERDON

Président directeur général  
de l'AFTRP

**Le Quotidien :**

**De qui dépend et comment envisagez-vous la cession des terrains dont vous êtes propriétaire, au profit de la construction de logements sociaux ? Quid des interventions et des directives politiques ?**

La création de logements en Région Ile-de-France est devenue une politique publique prioritaire que tous les professionnels de l'immobilier doivent prendre en compte. En tant qu'établissement public, l'AFTRP mobilise ses compétences pour y participer, et ceci dans tous les registres du foncier, des études et des processus. Le temps de l'aménagement, surtout en renouvellement urbain, est un temps long et les inversions de tendance ne sont pas aussi rapides que ce qui pourrait être souhaité. Nos interventions en la matière concernent aussi bien des prestations pour le compte de la nouvelle Délégation ministérielle à l'action foncière, créée par le ministre de l'Équipement, pour favoriser l'ouverture à l'urbanisation des terrains d'ores et déjà propriété de la puissance publique, que des démarches de prospection à l'égard des maires qui souhaiteraient construire des logements et qui ont besoin de l'action de professionnels compétents pour mettre en œuvre leurs projets.

Qu'en est-il de tous ces aspects sur le terrain ? De quelle manière le renouvellement urbain peut-il constituer l'amorce d'un véritable partenariat public et privé, associant l'ensemble des acteurs de l'urbanisme, des aménageurs et des opérateurs publics et privés au service des projets des villes et de leurs habitants ?

L'objectif de diversification de l'offre, de mixité sociale et de parcours résidentiel des habitants est-il sur la bonne voie ou faut-il encore améliorer les processus ? Et, si oui, comment ? Quelles seront les raisons du succès ou de l'échec d'un projet, quelles sont actuellement les attentes des opérateurs publics (HLM, SEM) et privés (promoteurs, lotisseurs) pour participer à la relance de la construction et favoriser la diversification de l'offre dans les quartiers concernés par la rénovation urbaine ?

Comment les maires, et les collectivités territoriales dans leur ensemble, peuvent-ils atteindre leurs objectifs de mixité et de diversité, et quelles seraient les mesures indispensables à prendre pour faciliter le retour des primo-accédants vers la propriété de leur logement dans un contexte de rigueur budgétaire ?

Faut-il favoriser l'accession sociale de leur logement à certains locataires HLM ou leur permettre de devenir propriétaires d'un nouveau logement (en particulier pour les 10% de locataires HLM, représentant près de 400 000 logements, qui atteignent ou dépassent les plafonds de ressources du logement social) et libérer ainsi un logement qui fait tant défaut à l'heure actuelle aux demandeurs de logements et aux familles plus nécessiteuses ?

Comment assurer la diversité d'une offre nouvelle sans relancer, parallèlement, fortement l'accession sociale à la

propriété et sans adapter, concomitamment, les règles d'éligibilité financières et fiscales pour les futurs acquéreurs (plafonds de ressources et de prix de vente) et l'impact du prix du foncier dans le prix de revient des opérations ?

À quelles conditions les investisseurs et bailleurs privés accepteraient-ils de participer à la remise sur le marché des logements vacants ou dans un état de confort inacceptable, et à la reconstruction de ces quartiers difficiles, qui souffrent jusqu'à présent d'une image négative, ainsi qu'à la constitution d'une offre locative nouvelle, parallèlement à celle créée par l'intervention de la Foncière du 1% logement ?

Comment assurer le pilotage et la coordination des maîtrises d'ouvrage de ces opérations, véritables morceaux de ville comportant l'aménagement des espaces extérieurs, la restructuration des voiries et des transports urbains, la rénovation et la construction des équipements publics et d'un habitat dont les statuts sont généralement diversifiés ? Avec quels outils et quelles nouvelles compétences ?

Telles sont les principales questions (et esquisses de réponse) que nous souhaitons aborder dans ce numéro spécial consacré au renouvellement urbain, en illustrant par les opinions complémentaires et représentatives des principaux acteurs publics et privés concernés par le renouvellement urbain.

**La conception et l'élaboration d'un projet de renouvellement urbain : une mobilisation de tous les acteurs et l'amorce d'un véritable partenariat public et privé.**

Les projets de renouvellement urbain concernent le traitement de tout un quartier, voire d'un véritable morceau de ville.

Carrières-sur-seine - photo AFTRP



Leur conception et leur élaboration, dont le portage politique ne peut provenir que de la collectivité locale concernée (ou d'une communauté d'agglomération en cas de maillage territorial pertinent), font appel à un grand nombre d'acteurs aux compétences multiples (l'exécutif national et local dans toutes ses composantes et déclinaisons, les collectivités territoriales, l'Agence nationale pour le renouvellement urbain, la Délégation interministérielle à la Ville, l'ANAH, les bailleurs sociaux et les bailleurs privés, les chambres consulaires, les opérateurs privés de logements, de bureaux et de centres commerciaux, les banquiers et autres financeurs tel que le FEDER, principalement la Caisse des dépôts et consignations, la Foncière logement et les organismes représentatifs des collecteurs du « 1% » logement, les urbanistes et architectes, les PACT-ARIM, les bureaux d'études de toutes spécialités, les constructeurs et les aménageurs, sans oublier les habitants directement concernés par ces projets).



Viroflay - France Terre - photo Appui

Un premier embryon a pu être observé lors de la constitution des Groupements d'intérêt public (GIP) qui ont eu, là où ils ont été créés, le grand mérite de permettre à bon nombre de projets de voir le jour, au moins dans leur conception, en devenant l'instance de concertation, lors de la définition des projets, entre les différents acteurs.

Toutefois, les acteurs privés de la promotion pris au sens large, de l'administration de biens et de la construction ont été, trop souvent, absents de ces instances. Certes, l'arrivée d'une autre catégorie d'acteurs aurait, peut-être, compliqué un peu plus la tâche de ces organes, mais elle aurait sans doute facilité l'élaboration de projets plus diversifiés dans l'offre et les types d'habitat en raison de la connaissance du marché, des attentes de la clientèle et de l'expérience des acteurs privés du logement.

Une récente étude menée au 2<sup>e</sup> semestre 2003 pour le compte de l'Etat et du département de la Seine-Saint-Denis sur les projets de renouvellement urbain de ce département a révélé la relative faiblesse des intentions d'intervention de la Foncière logement (de l'ordre de 3% des (re)constructions) et des opérations d'accession sociale à la propriété (autour de 5% des (re)constructions).

Même si, par ailleurs, les raisons des difficultés de toute nature (notamment le coût et la rareté du foncier, la nécessité de réadapter les réglementations et plafonds

Paul-Louis MARTY,

*Délégué général de l'Union sociale de l'habitat*

**Le Quotidien :**  
*Dans les différents projets de loi en discussion, il est moins question de la vente d'une partie du parc HLM, à laquelle les deux ministres actuels ne semblent pas favorables. Quelle est votre position sur le sujet ?*

Nous ne sommes pas hostiles à la vente des logements HLM qui offrirait une véritable diversité urbaine et mixité sociale. Mais il faut rester très prudent et tenir compte de la solvabilité des occupants, de leur stabilité, et surtout voir comment il sera possible de gérer une copropriété comprenant 300 logements. La question de la vente soulève aussi le problème du prix, à quel prix vendre ? C'est-à-dire vendre à un prix accessible en évitant les effets d'aubaine.

**Le Quotidien :**  
*Quelles solutions apporter aux personnes qui ne peuvent pas se loger, car elles sont trop riches, pour rentrer dans le parc social et trop pauvre pour être locataires ou propriétaires dans le parc privé ?*

L'aide à l'investissement privé tel qu'il a été récemment relancé sans contrepartie sociale, ne se justifie ni sur le plan économique, ni sur le plan social. Le Périssol avait un sens, parce qu'il correspondait à une époque où il fallait relancer le logement. Mais, en haut de cycle, quel est aujourd'hui l'effet de cette aide à l'investissement privé ? Privilégier les investisseurs au détriment des primo-accédants, augmenter les prix du foncier et les prix du logement ! En plus, la dépense fiscale est à guichet ouvert sans utilité économique ni sociale évidente, à un moment donné, cela ne peut plus durer...

**Le Quotidien :**  
*En matière de renouvellement urbain, les villes sont confrontées non seulement à des opérations de démolition et de reconstruction d'habitat social, mais également à des opérations de restructuration d'habitat privé ancien, dans des périmètres comprenant habitat insalubre et/ou copropriétés dégradées.*

*Pensez-vous que les organismes HLM ont vocation à pouvoir aider les villes dans ces domaines si les logements revenaient dans le parc social ?*

Pour l'habitat insalubre et/ou les copropriétés dégradées, effectivement je pense qu'il n'y aura que les organismes d'HLM et le parc social qui seront capables de ce renouvellement, parce que ce sont des opérations qui demandent une inscription dans la durée, une vraie expérience de la gestion du logement et de la gestion sociale. Cela suppose, à la fois des outils juridiques pour gérer les copropriétés, des moyens importants pour racheter des appartements, et surtout une action sociale dans la durée extrêmement lourde avec une intervention à la fois des HLM, des collectivités locales et aussi de l'Etat. Rétablir une copropriété dégradée avec des marchands de sommeil suppose à la fois une intervention de la puissance publique mais aussi une capacité de relogement que seuls nous possédons.

applicables et les modes de financement des acquéreurs, notamment des primo-accédants) que rencontrent les opérateurs publics et privés pour réaliser des opérations d'accèsion sociale sont connues, il n'en reste pas moins que les études sur le renouvellement urbain sont très limitées tant sur le plan des constructions que sur celui des typologies d'habitat.

L'association (ou l'implication), en amont, des opérateurs privés, motivés pour participer à la transformation des quartiers sensibles, voire déshérités, permettrait d'obtenir une plus grande diversification dans la reconstitution de l'offre de logements, et par conséquent, faciliterait le

développement de la mixité sociale et les parcours résidentiels des habitants.

Bien plus, l'émergence et le développement de ce type d'opérations pourraient constituer une alternative intéressante au relogement de certaines familles, qui atteignent, voire dépassent, les plafonds de ressources, libérant ainsi des logements sociaux destinés à des familles prioritaires.

Ce type de difficulté, voire cette alternative, se rencontre également lorsqu'un projet doit impérativement traiter de copropriétés dégradées (plans de sauvegarde) ou d'immeubles anciens, à l'intérieur d'un périmètre de restauration

immobilière (PRI), de résorption de l'habitat insalubre (RHI) ou d'opérations programmées de l'habitat (OPAH).

**Il convient, dans ce contexte, de pouvoir proposer des solutions diversifiées de relogements, en particulier, des opérations de transformation d'habitat ancien privé en logements sociaux (OPAH-RU) et des opérations d'accèsion sociale à la propriété.**

Or, les maires sont confrontés, trop souvent, à des difficultés multiples. D'une part, ils souhaitent contribuer, de façon significative, à éradiquer les quartiers sensibles ou dégradés par la réalisation d'un projet urbain

Carrières-sur-seine - photo AFTRP



Michel CEYRAC  
Président d'Immobilier 3F

**Le Quotidien :**  
***Etes-vous favorable à la participation des organismes HLM dans le sauvetage ou la reprise des copropriétés dégradées ou la résorption de l'habitat privé insalubre, et de leur transformation en logements sociaux ? Qui doit financer de telles opérations ?***

Les organismes HLM ont l'habitude des missions difficiles, ils ont aussi l'habitude d'être critiqués notamment par ceux qui veulent ignorer les contraintes du métier de bailleur social. C'est ainsi que sans tenir compte des populations qu'ils logent, nombreux sont ceux qui estiment que les "HLM" sont mal gérées et que le "privé" pourrait

mieux faire. Il est dès lors étonnant de constater que lorsque le système privé des copropriétés s'effondre il y a consensus pour estimer que seuls des organismes d'HLM ont la capacité à le reprendre en main. Je ne suis pas "favorable" au sauvetage des copropriétés dégradées par les organismes HLM car il s'agit d'une mission particulièrement ingrate qui ne leur vaudra aucune reconnaissance. En revanche, ils répondront présents si on le leur demande mais à condition de leur donner les moyens de la réussite.

**Le Quotidien :**  
***Le gouvernement envisage de relancer l'accèsion à la propriété en mettant en vente une partie du patrimoine immobilier de l'Etat. Cette idée vous semble-t-elle réaliste ?***

***Peut-on faire « cohabiter » dans le paysage urbain des promotions privées et des promotions sociales avec de grandes différences de prix ?***

J'ai entendu des déclarations évoquant la vente de terrains publics pour accroître l'offre de logements locatifs sociaux. Je ne peux que m'en réjouir tout en mesurant bien la difficulté de l'exercice. Quant à la cohabitation de promotions sociales et privées sur un même terrain, non seulement elle m'apparaît réaliste, mais je suis sûr qu'elle est indispensable à la création de quartiers "durables". D'ailleurs nous l'avons déjà fait et continuerons à le faire à la satisfaction de tous.

ambitieux et de vaste ampleur, qui associe démolition (logements sociaux et privés), reconstruction, diversité et diversification des types d'habitat et, d'autre part, saisir cette formidable opportunité que constitue la loi de programmation du 1<sup>er</sup> août 2003, pour limiter le nombre de logements sociaux dans des quartiers, voire des communes, dont la proportion est déjà excessive (parfois plus de 50% du nombre de logements).

Pourtant certaines villes ont tenté ou tentent encore de modifier sensiblement la physionomie de certains quartiers réputés difficiles, voire d'équilibrer plus harmonieusement les logements sociaux sur l'ensemble de leur territoire en profitant des projets de renouvellement urbain pour diversifier l'habitat et requalifier leur centre-ville.

Ainsi, la ville de Montfermeil, confrontée à la rénovation du quartier des Bosquets (habitat social et copropriétés dégradées) par son projet de renouvellement urbain traite simultanément du logement social et des copropriétés.

La ville fait étudier par l'aménageur (l'AFTRP) de ce quartier difficile la reconstruction de plus nombreux logements, tout en diversifiant considérablement les types de constructions sociales et en prévoyant la création de logements locatifs intermédiaires et des opérations d'accession sociale, voire très sociale, pour une partie des copropriétaires délogés.

Certaines expériences de démembrement de propriété entre le foncier et le bâti sur des terrains appartenant à la SEM-CM sont en cours de montage afin de permettre aux ex-copropriétaires de redevenir copropriétaires de petits immeubles, voire de maisons de ville, en bénéficiant de très faibles charges et avec des prix de vente accessibles à une part significative de copropriétaires d'immeubles dégradés.

Toujours à Montfermeil, l'OPAH-RU du centre-ville va permettre de diversifier l'habitat ancien privé, soit en le réhabilitant dans le cadre des procédures ANAH, soit en bénéficiant des dispositions financières et fiscales des opérations d'habitat insalubre, soit en le transformant en logements locatifs sociaux intermédiaires ou en logements d'accession sociale et intermédiaire.

Pour ce faire, la ville se sert de toute la gamme de produits possible et de tous les montages mis à sa disposition, pour la réalisation d'opérations d'accession sociale en passant par les coopératives privées pour l'accession intermédiaire, l'accession privée en nombre suffisant, créant ainsi une dynamique autour de son projet et bientôt des programmes financés par le prêt social de location-accession.

Le centre-ville lui-même, respectant le projet des élus de Montfermeil qui associe la mise en valeur d'un patrimoine historique riche, de grands espaces verts et un axe majeur centré sur le concept de ville-arboretum, va faire l'objet d'une opération de grande envergure par

Vient de paraître



## BON DE COMMANDE

*Manuel d'idées et d'exemples professionnels pour être encore plus efficace face à la concurrence. Pour imaginer des actions originales, faciles à mettre en oeuvre et développer de nouvelles stratégies.*

Nombre d'exemplaire : ..... x 30 euros TTC = ..... euros  
Société : .....  
Nom : .....  
Adresse : .....  
Ville : ..... Code postal : .....  
Téléphone : ..... Fax : .....  
e-mail : .....

Adressez votre règlement à l'ordre de :  
**Promoteurs Presse : 14, avenue de l'opéra - 75001 Paris**  
**Tél. : 01 44 50 10 56 - Fax : 01 44 50 10 51**

la réalisation, dans le cadre d'une convention privée d'aménagement, de près de 700 nouveaux logements : 20% seront construits pour du locatif intermédiaire type PLS, le solde, soit plus de 500 logements, sera destiné à de l'accession à la propriété de standing.

Une autre ville, le Plessis-Robinson après avoir réussi la requalification du cœur de sa ville, a entrepris la rénovation de la Cité-Jardins par une importante opération de renouvellement urbain des immeubles sociaux (démolitions, reconstructions, réhabilitations) et par la construction de près de 1000 logements destinés à l'accession à la propriété de standing.

Ainsi, en quelques années, cette cité va changer radicalement de physionomie, tirant vers le haut l'ensemble de la ville et attirant une nouvelle population, facteur de vraie mixité sociale.

La province n'est pas en reste car toutes les grandes métropoles se saisissent d'opportunités foncières pour diversifier fortement leur habitat, particulièrement dans les zones nouvelles, dans les centres-villes ou dans des quartiers souffrant d'image difficile.

C'est le cas de villes comme Marseille, qui, au-delà des opérations d'envergure engagées par «Euroméditerranée» ou sur l'avenue de la République, a accordé de nombreux permis de construire pour faire des opérations d'accession sociale et intermédiaire dans les quartiers Nord.

La ville d'Avignon profite de l'effet dynamisant et du succès du TGV pour réaliser sur le quartier de la Courtine une vaste opération d'habitats diversifiés, essentiellement tournée vers l'accession, qui va profondément modifier ce secteur géographique. Le centre-ville, notamment avec la ZAC de Champfleurie, accentue la variété de son habitat par la réalisation, aux côtés de certains immeubles sociaux, d'opérations d'accession de standing ou d'accession intermédiaire.

Certains opérateurs s'en sont fait une spécialité : le groupe Nexity qui n'a

pas hésité à aller proposer à des collectivités locales non plus des logements sociaux, mais des opérations d'accession sociale et intermédiaire dans des communes ou des quartiers réputés très difficiles comme en témoignent ses réalisations réussies sur Bobigny,

**Alain LEGRAND**

*Président de CAPRI*

**Le Quotidien :**

***La presse s'est fait largement l'écho de la difficulté souvent évoquée par un grand nombre d'opérateurs pour acquérir du foncier à un prix qui permette ensuite aux actifs de devenir propriétaires de leur logement. Que pensez-vous de l'idée qui consisterait à rendre la quasi-totalité des terrains constructibles, avec des limites de construction à des hauteurs raisonnables, et à « libérer » le marché de la maîtrise d'ouvrage de ses contraintes urbanistiques ?***

**Oui il existe un problème d'offre de logement, de disponibilité du foncier ; des « difficultés » engendrées par la loi SRU, des contraintes de construire « la ville dans la ville ». Depuis la loi 82, les plans d'occupation des sols nous ont été imposés : faire un PLU, le montage du dossier prend 2 ans ! Trop de maires ne sont pas bâtisseurs ! La décentralisation, est une bonne chose, mais il faut convaincre les élus. Nous pourrions apporter des solutions en nous associant (ex. Boulogne), en revitalisant le foncier dans les « friches industrielles ». Nous avons besoin de partenariats plus forts entre les différents acteurs.**

Bondy, Villeneuve-la-Garenne, Saint-Ouen, Bordeaux, Marseille, Lyon et bientôt Stains, Gennevilliers et le Bourget.

Ne pouvant citer toutes les réalisations et tous les opérateurs, il est cependant un promoteur de logements de standing, la CAPRI, filiale du groupe de la Caisse des

dépôts et du Crédit Foncier, qui n'a pas hésité, sous une marque nouvelle, à développer des opérations d'accession très sociales à la propriété en dissociant (ou plutôt en différenciant) la propriété du foncier et du bâti pour diversifier l'habitat dans des quartiers difficiles tels que le Val Fourré à Mantes-la-Jolie ou bientôt sur la ville de Montfermeil.

Mais, le manque de terrains disponibles dans ces quartiers, voire sur l'ensemble du territoire, limite souvent les capacités d'action des maires, sans compter les fortes réticences des organismes HLM, peu enclins à offrir des contreparties foncières destinées à la diversification de l'habitat, en raison des nombreuses demandes de relogement liées à la démolition d'immeubles (règle du 1 pour 1), besoins parfois renforcés par la sur-occupation des logements et par l'importance des listes d'attente de logements sociaux.

De même, et au-delà des difficultés bien connues de la vente de logements aux locataires HLM, la très faible proportion de logements sociaux vacants et la baisse continue du taux de rotation des logements, particulièrement dans les grandes agglomérations et le long du littoral méditerranéen où les tensions locatives sont élevées, incitent les organismes sociaux à privilégier plutôt la (re)construction de logements locatifs sociaux en collectif, au détriment de la diversité du type d'habitat et de l'accession sociale.

**Ainsi, les collectivités locales sont parfois dépourvues de moyens d'actions à court terme et les partenariats publics et privés sont souvent limités aux seules réalisations à caractère économique telles que les commerces, centres commerciaux, bureaux et zones d'activité. Heureusement, les contre-exemples existent.**

Les villes de Clichy-sous-Bois (quartier de la Forestière) et de Montfermeil déjà citée (quartier des Bosquets) doivent se soucier, comme toutes communes ayant des quartiers dégradés en périmètre ZUS, non

seulement des logements sociaux obsolètes composés de barres et de tours, à taille parfois inhumaine, mais également des copropriétés dégradées vouées à la démolition.

Sur ces communes, les projets de renouvellement urbain intègrent des reconstructions très diversifiées, dans leur type d'habitat, d'un nombre suffisant pour assurer les relogements mais également pour accueillir de nouveaux locataires aux ressources plus élevées.

Enfin, des communes, comme Marseille, Lyon, Bordeaux, Nantes, Pantin ou certaines communautés d'agglomérations comme la Plaine Commune, envisagent de développer davantage la mixité et de faire venir de nouveaux habitants dans leur centre-ville en lançant des programmes d'accession à la propriété (et de

logements locatifs intermédiaires), d'une certaine importance (de l'ordre de 500 à 1000 logements) afin de modifier l'image de leur cité, ou de la renforcer lorsqu'elle est déjà positive, et la qualité de vie de leurs habitants par le réaménagement des espaces extérieurs et l'amélioration (ou la rénovation) des services et équipements publics.

Les villes de la métropole ne sont pas les seules à envisager ce type de partenariat public et privé pour leur programme de reconstruction urbaine. Cet objectif de mixité dans l'habitat se rencontre également dans tous les départements d'Outre-mer, dont les principales agglomérations connaissent outre les difficultés propres à l'outremer des besoins en logement conséquents sur un périmètre urbain relativement étroit (Exemples : les projets de renouvel-

lement urbain de Pointe à Pitre, des villes de Cayenne et de Saint-Denis de la Réunion).

Dans ce contexte difficile de demande extrêmement forte de logements, l'exécutif local, la Ville et le futur aménageur, principal gestionnaire des immeubles concernés, investissent toute leur énergie dans la réussite d'opérations d'urbanisme de grande envergure avec pour objectif principal, en plus de mettre les habitations aux normes parasismiques européennes, d'offrir à la population une large palette de produits, du collectif à la maison individuelle, du locatif très social, social, intermédiaire ou privé en proposant tous les montages financiers possibles pour favoriser l'accession à la propriété (LES, PSLA, démembrement de propriété foncier/bâti, coopératives privées et défiscalisations).

Guy PORTMANN

*Vice-président du Snal*

***Le Quotidien :***

***Quels types de résistances rencontrez-vous de la part des collectivités locales et régionales pendant la préparation d'une opération ? Avec le qualificatif de renouvellement urbain, votre action d'aménageur sera-t-elle facilitée ?***

**De nombreux maires ne veulent pas vraiment construire, comme si le développement de leur ville était une gêne avant d'être une chance. La notion de renouvellement urbain est positive dans les communes déjà largement urbanisées particulièrement dans les quartiers dégradés ou socialement difficiles.**



Alain DININ

Président de Nexity

**Le Quotidien :**

*Nexity, aujourd'hui premier opérateur en nombre de logements vendus, s'est illustré ces dernières années par la réalisation d'importantes opérations d'habitat réussies en accession privée dans des quartiers originaux, inhabituels et quelquefois réputés difficiles. Comptez-vous mener dans le futur de telles opérations pour le logement social ou considérez-vous que vos opérations habituelles ont déjà un caractère social ?*

Lorsque nous menons des opérations dans des quartiers « originaux », c'est avant tout parce que nous avons la conviction que notre intervention sera en mesure de créer de la mixité, de permettre le retour de l'accession dans des zones dont on l'avait exclu. La refonte du PLU accentue le besoin de nombre de collectivités de travailler avec un opérateur capable de revitaliser les friches industrielles, ou d'éviter l'absence de toute diversité de l'habitat. Intervenir sur des zones où le locatif aidé est majoritaire, en proposant du locatif aidé n'a pas d'intérêt ; il faut au contraire refaçonner la ville en étant capable de mener des opérations associant à l'ensemble des typologies de logements (accession, investissement, locatif aidé) des immeubles tertiaires, et des équipements publics. C'est de cette manière que l'investissement privé contribuera utilement aux efforts des collectivités locales.

**Le Quotidien :**

*Pour construire d'importants programmes en renouvellement urbain, moins chers et plus accessibles, votre groupe compte-t-il s'engager dans la réalisation de logements en accession sociale vendus avec des formules comme la location-accession, le démembrement de propriété, etc. ?*

Nous militons surtout pour la création d'un parc privé social. Pour y parvenir, nous considérons qu'il faut créer un nouveau statut, celui de loueur social privé, qui bénéficierait d'avantages comparables à celui en vigueur pour la location meublée professionnelle.

**Pour une relance de la construction diversifiée et un encouragement à la mixité sociale dans les opérations de renouvellement urbain.**

Certaines grandes difficultés auxquelles sont confrontés les acteurs du renouvellement urbain tiennent à la rareté (et à la cherté) du foncier, à l'insuffisance de l'offre de logements sociaux pour assurer les relogements dans des délais rapides et répondre, parallèlement, à la cohorte des demandeurs de logements sociaux.

Le Plan de cohésion sociale présenté au début de l'été vise à apporter une triple réponse pour résoudre la crise du logement :

- par des mesures permettant le rattrapage des retards en matière de logement locatif social,
- par la mobilisation du parc privé,
- par le renforcement de l'accueil et de l'hébergement d'urgence.

La contractualisation de ce plan entre l'Etat et l'Union sociale de l'habitat prévoit de construire (et financer), en sus des habitations nécessaires au relogement des locataires des immeubles à démolir, 500 000 logements HLM entre 2004 et 2009.

C'est dire si la tâche des constructeurs ne sera pas aisée, car il ne suffit pas d'offrir des financements et des avantages fiscaux pour les futurs logements construits dans ce cadre (notamment la TVA à 5,5% et l'exonération des taxes foncières sur les propriétés bâties durant 25 ans), il faut trouver les terrains disponibles pour ces nouveaux programmes.

Certes, des établissements publics fonciers, créés à l'initiative des élus, comme la nouvelle Agence foncière pour la Région Ile-de-France, vont voir le jour, mais la maîtrise des terrains restera un processus relativement lent et coûteux.

La volonté de mobilisation des surfaces appartenant à l'Etat ou aux organismes publics et parapublics est à saluer. Cette initiative est nouvelle et riche de promesses en constructions futures mais combien de temps sera-t-il nécessaire pour que ces surfaces soient enfin opérationnelles ?

La prolongation de trois ans du programme pluri-annuel de l'ANRU et l'ajustement de son enveloppe financière arrivent à point nommé pour faire face aux nombreuses demandes de financement des projets dont les délais de conception et de réalisation sont plus longs que prévus, en raison, en particulier, des délais pour reloger les habitants concernés par ces opérations, du fait de la faiblesse de l'offre. Tout se tient !

La mobilisation du parc privé, qu'elle porte sur les logements vacants, le dispositif de lutte contre l'habitat indigne ou la rénovation de logements grâce aux concours financiers de l'ANAH et aux futures aides



financières et fiscales, ou la mise en place d'un système de sécurisation plus grande des créances impayées, va dans le bon sens.

Pour quelles raisons, compte tenu de l'urgence et des besoins de rattrapage, ne fait-on pas appel plus largement, pour une période limitée à 18 ou 24 mois, aux investisseurs individuels des logements neufs (qui représentent déjà plus de 50% des achats, soit plus de 50 000 logements en 2003) et anciens (près de 700 000 logements vendus chaque année dont une partie non négligeable est donnée en location).

Ce serait l'occasion de mobiliser sans délai et en masse (de l'ordre de 200 000 à 300 000 logements par an) des logements qui ont le grand mérite d'exister déjà, d'être parfois vides d'occupants ou d'être en cours de construction.

Pour atteindre cet objectif, il faudrait que l'Etat encourage, par des avantages fiscaux de nature exceptionnelle dans leur montant et

Bernard KERN  
Maire de la ville de Pantin

**Le Quotidien :**

*Quelles stratégies allez-vous développer pour assurer la reconstruction à l'identique du nombre de logements HLM démolis (ratio un pour un) et comment envisagez-vous l'évolution du parcours résidentiel des locataires HLM et la diversification de l'offre de logements sur votre commune ?*

J'ai insisté il y a plus d'un an auprès de l'Etat, à son plus haut niveau, pour que nous n'en restions pas à une simple PALULOS, et que l'ambition de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine aille sensiblement au-delà de la seule problématique de démolition-reconstruction. Mais pour cela, je crois que c'est à la ville de montrer sa volonté d'agir : d'ores et déjà, trois sites de reconstruction sont proposés en dehors des Courtilières pour environ 150 nouveaux logements, auxquels s'ajoutent les 350 reconstruits sur place à terme, dont une part sera proposée à la Foncière. C'est environ un tiers de plus que les démolitions prévues. Et le POS de Pantin est en cours de révision en vue d'ouvrir d'autres sites à la construction d'habitations. Pantin représente un enjeu foncier considérable notamment du fait de la présence d'importantes emprises

ferroviaires. Mais ces emprises telles qu'elles se situent séparent le territoire communal en deux secteurs que je souhaite aujourd'hui recoudre l'un à l'autre. Ces emprises ne seront donc pas exclusivement réservées au logement, mais constitueront à terme un nouveau quartier charnière, avec l'ensemble de ses composantes : logements, activités, commerces, espaces publics, équipements. Mais que le gouvernement se rassure... Pantin est sans doute en capacité non pas sur les cinq prochaines années, ce qui n'est pas souhaitable à mon sens, mais sur les dix prochaines, de produire à elle seule entre 1000 et 1500 nouveaux logements.

**Le Quotidien :**

*Quels outils juridiques et financiers sont indispensables pour assurer le portage foncier et immobilier de ces différentes opérations ? Comment gérez-vous la question du pilotage et de la coordination des maîtrises d'ouvrage de ces projets ?*

En ce qui concerne les procédures d'éradication de l'habitat indigne, j'ai choisi de faire appel à la SEM PACT 93, parce qu'elle a été constituée dans cet objectif et que la Ville participe à son capital. Il s'agira d'une Convention Publique d'Aménagement, d'une délégation du droit de préemption, et de la

mise en place d'une procédure RHI multi-sites.

Si par ailleurs, comme cela a pu m'être proposé, ce dossier pouvait être reformulé en dossier ANRU, pour tout ou partie des secteurs géographiques concernés, je crois que le montage en serait d'autant plus sécurisé. Ne serait-ce que par la prise en charge d'un déficit opérationnel difficilement évitable, en échange pourquoi pas d'un « droit de tirage » de la Foncière sur la vente des futures charges foncières.

En ce qui concerne le pilotage, s'agissant d'objectifs reposant largement sur des prérogatives de puissance publique, c'est à la Ville de donner et l'impulsion et la lisibilité dans ses propres actions. Elle conduira donc ces opérations, en ayant recours tant à la SEM PACT pour ce qui est du volet MOUS insalubrité et préparation des expropriations, et en y associant sa SEM locale, la SEMIP, si le dossier s'apparente à un dossier plus classique d'aménagement à grande échelle, qu'à son office HLM pour ce qui est de relogements.

La Ville et son office sont en passe de récupérer la quasi totalité des terrains nécessaires à la mise en oeuvre de la requalification, ce qui ne peut que faciliter les prochaines étapes, notamment la négociation et la vente des futures charges foncières...

leur durée (amortissement fiscal total ou partiel du bien sur la durée de location, exonération partielle ou totale des droits de succession, déductibilité des intérêts d'emprunts) et par un mode de gestion sécurisé (baux consentis directement aux organismes sociaux qui sous-loueraient le logement avec des frais de gestion réduits, droits d'attribution réservés aux collectivités locales), les investisseurs et propriétaires de logements vacants à proposer ces logements à des loyers sociaux, voire très sociaux, en contrepartie d'avantages proportionnels aux taux de loyers pratiqués.

De la même manière, lorsque l'on sait que 60% des locataires du parc social ont des revenus inférieurs à 60% du plafond de ressources exigé pour l'attribution d'un logement social (67% dans les ZUS), que près de 10% des résidents du parc social sont au plafond et que 260 000 ménages bénéficient de ressources supérieures au plafond d'admissibilité au logement social, il pourrait être utile et efficace de mettre en place des mesures spécifiques pour permettre à un grand nombre de ces ménages d'accéder rapidement à la propriété sociale et intermédiaire.

Il serait, en conséquence, important d'augmenter de façon significative à la fois les plafonds d'accès (plafonds de ressources et de prix de vente) aux prêts d'accession sociale ainsi que les conditions d'octroi des prêts à taux zéro, quitte à doubler ou tripler leur montant ou tout autre avantage fiscal équivalent sur une durée limitée dans le temps, pour les locataires des logements sociaux qui accepteraient de libérer leur logement pour devenir propriétaires.

Ces différentes mesures auraient certes un coût financier pour la collectivité nationale mais leur impact sur les finances publiques aurait le mérite d'être étalé dans le temps.

En outre, elles pourraient être appliquées sans délai avec des résultats lisibles, favorisant ainsi la diversité et la mixité sociale des quartiers, y compris le retour dans les centres-villes pour certains d'entre eux. De plus, elles ne sont pas sujettes à des accords particuliers pour leur mise en oeuvre.

Marc-Philippe DAUBRESSE  
*secrétaire d'Etat au Logement*

**Le Quotidien :**

**Prendrez-vous des mesures ponctuelles, pour atteindre votre objectif de 120 000 logements sociaux par an, compte tenu de la réticence d'un grand nombre d'élus locaux vis-à-vis de ces logements, du manque de décision des collectivités régionales et des délais d'instruction des dossiers par les services de l'Etat ?**

**L'attitude des élus locaux devant la construction de logements est en train de se modifier : ils réalisent qu'il faut répondre à la crise, et par ailleurs que le logement est aussi une source de revenus fiscaux. Les régions ont toutes mis dans leur programme un volet foncier : je souhaite discuter avec elles d'un programme pour le logement ; quant aux services de l'Etat, j'entends simplifier les procédures d'instruction pour ce programme d'urgence.**

**Enfin, la relance des opérations d'accession sociale à la propriété s'avère indispensable. Etre un jour propriétaire de son logement a toujours constitué et constitue toujours un des objectifs majeurs des ménages, toutes les études d'opinion sur le sujet le confirment.**

La propriété, à condition de construire des logements de qualité, adaptés tant dans leur configuration que dans leur architecture aux modes de vie actuels, avec des adaptations souples et évolutives selon les besoins tout en garantissant la sécurité, doit être largement encouragée.

En outre, cette accession peut devenir une forme de « garantie », de « rempart », voire de « sécurité » pour les personnes d'un certain âge en raison des craintes qu'elles peuvent légitimement avoir sur le montant de leur retraite future.

Le gouvernement met actuellement la touche finale à une future loi dénommée « un logement pour tous ».

Le décret et l'arrêté du 26 mars dernier instituant le Prêt social de location-accession (PSLA) sont de bonne augure : ils permettent à l'opérateur de faire bénéficier les acquéreurs d'une TVA à 5,5% et d'une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans, en contrepartie du respect d'un plafond de prix de vente et d'un plafond de ressources conjugués avec l'octroi de garanties de rachat et de relogement pour le bénéficiaire en cas de difficultés d'ordre familial ou professionnel.

L'engagement par les promoteurs de respecter un prix de vente fixé par l'Etat, de limiter leurs honoraires de conduite d'opérations et leurs marges bénéficiaires (comme à l'époque des PAP), et comme c'est le cas actuellement pour les opérateurs qui construisent et vendent des logements dans le cadre des règles régissant les coopératives, pourrait donner lieu, en contrepartie d'un agrément administratif ou d'un contrôle exercé « a posteriori » par les notaires (Officiers ministériels), à la création d'un nouveau produit d'accession sociale.

L'octroi d'avantages fiscaux déductibles des impôts et ciblés pour des personnes ne dépassant pas certains niveaux de revenus doit être sérieusement envisagé telles que la déductibilité des intérêts d'emprunts et l'exonération des taxes foncières sur une longue durée.

Enfin, la possibilité pour des collectivités locales ou des organismes institutionnels de favoriser le développement de l'accession sociale à la propriété par la dissociation du foncier et du bâti en proposant des baux à construction de longue durée transmissible ou renouvelable serait de nature à (re)solvabiliser fortement un grand nombre de ménages.

En effet, les prix de vente seraient allégés du montant du terrain, voire du coût de la charge foncière, ce qui peut représenter une économie en moyenne de l'ordre de 15 à 30% du prix de vente d'un logement actuel.

Les acquéreurs de logements commenceraient à payer le terrain sur une durée d'une dizaine d'années à l'expiration du remboursement des prêts principaux ou bénéficieraient d'un renouvellement de leur bail. Bien entendu, des garanties et des garde-fous seraient parallèlement mis en place, à l'instar de ce qui existe pour les logements financés par le PSLA.

Ces mesures faciliteraient la diversification de l'habitat et contribueraient à développer la mixité sociale dans les quartiers sensibles, eux-mêmes en pleine transformation, à la faveur des opérations de renouvellement urbain. Elles constitueraient ainsi une nouvelle facette du partenariat public et privé.

**La difficile question des commerces, du développement économique et de l'emploi dans les zones franches urbaines (ZFU).**

L'une des grandes difficultés des opérations de renouvellement urbain tient à l'existence de commerces, voire de supermarchés, insérés au milieu d'opérations d'habitat social dégradées, souvent situés en pied d'immeubles destinés à être démolis.

L'expropriation de commerces, qui nécessite parfois le rachat par les opérateurs des murs et des fonds de commerce en cas de transfert, constitue une opération lourde, longue et très onéreuse. Or, l'ANRU n'a pas été constituée pour subventionner ce type d'opérations pourtant indispensables à la rénovation et à la transformation des quartiers.

La résolution d'une telle situation, essence indispensable du partenariat public et privé, passe souvent par le concours d'établissements spécialisés tels que l'EPARECA ou d'opérateurs privés spécialisés qui vont chercher à s'associer, en raison des risques financiers tenant aux incertitudes économiques de l'opération, à des collectivités locales, à des SEM ou à des organismes financiers telles que la Caisse des dépôts et consignations (exemple du partenariat de la société ALTAREA et de la Caisse des dépôts sur le centre commercial du Kremlin-Bicêtre ou sur le centre commercial d'Épinay-sur-Seine).

Les zones franches urbaines ont relativement bien fonctionné jusqu'à présent et leurs succès ont contribué à étendre leur nombre et leur durée à la faveur de la loi du 1er août 2003.

De nombreuses initiatives ont participé au maintien et au développement de l'emploi dans les quartiers difficiles comme en témoignent les réussites des GIP emplois ou les « écoles de la deuxième chance », notamment dans le département de la Seine-Saint-Denis ; elles constituent, par les accords passés avec les entreprises privées dans ces secteurs géographiques, un exemple de réussite de partenariat public et privé.

De même, des exemples encourageants existent (comme le regroupement des activités de back-office de GENERALI à Saint-Denis) pour montrer l'attractivité nouvelle que peuvent constituer, pour les entreprises et leurs salariés, les opérations de renouvellement urbain lorsque ces dernières répondent positivement aux problèmes d'accessibilité grâce à des transports urbains, d'équipements scolaires, d'habitat, de commerces et au sentiment d'insécurité de ces quartiers « sensibles ».

Il est certain que la transformation évolutive de ces quartiers devrait encourager à terme les opérateurs de bureaux et de zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales à venir s'investir dans ces quartiers.

#### **La problématique du pilotage et de la coordination des maîtres d'ouvrage dans les opérations de renouvellement urbain.**

La refonte radicale d'un quartier, voire d'un morceau de ville, fait appel à toute une série d'acteurs publics et privés.

François Drouin  
*Président du Crédit Foncier*

#### **Le Quotidien : Pouvez-vous nous donner quelques exemples d'interventions du Crédit Foncier en faveur du renouvellement urbain ?**

**D'abord à destination des collectivités locales :**  
**A côté de la programmation spécifique de l'ANRU dans les ZUS (Zones Urbaines Sensibles), ZFU (Zones de Franchise Urbaine) dont les prêts sont distribués par la Caisse des Dépôts, le Crédit Foncier intervient, en développant l'accession sociale, avec des prêts assurant la mixité sociale comme les PLS (Prêts Locatifs Sociaux) dont il distribuera 40% de l'enveloppe en 2004 (60% en incluant l'enveloppe de la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne) soit 820 millions d'euros.**

**Ensuite, à destination des entreprises :**  
**Le Crédit Foncier intervient, par ailleurs, en crédit-bail immobilier sur les ZAT (Zones d'Aménagement du Territoire), TRP (Territoires Ruraux Prioritaires), ZRU (Zones de Redynamisation Urbaine) par le biais des sociétés financières qu'il gère. Les PME finançant leurs investissements immobiliers en crédit-bail bénéficient en effet actuellement dans ces zones d'un régime fiscal de faveur. Ces sociétés peuvent en outre disposer de ressources PRU (Prêts Renouvellement Urbain) de la CDC en refinancement de leurs opérations de crédit-bail immobilier, ce qui a été le cas pour le financement de cliniques en Normandie, réalisé fin 2003.**

Le réaménagement des espaces extérieurs, des réseaux de transport et des voiries, les démolitions, les constructions nouvelles tant publiques que privées et les réhabilitations constituent autant de maîtres d'ouvrage distincts, sans compter les urbanistes, architectes et bureaux d'études dont les actions vont devoir être planifiées et coordonnées.

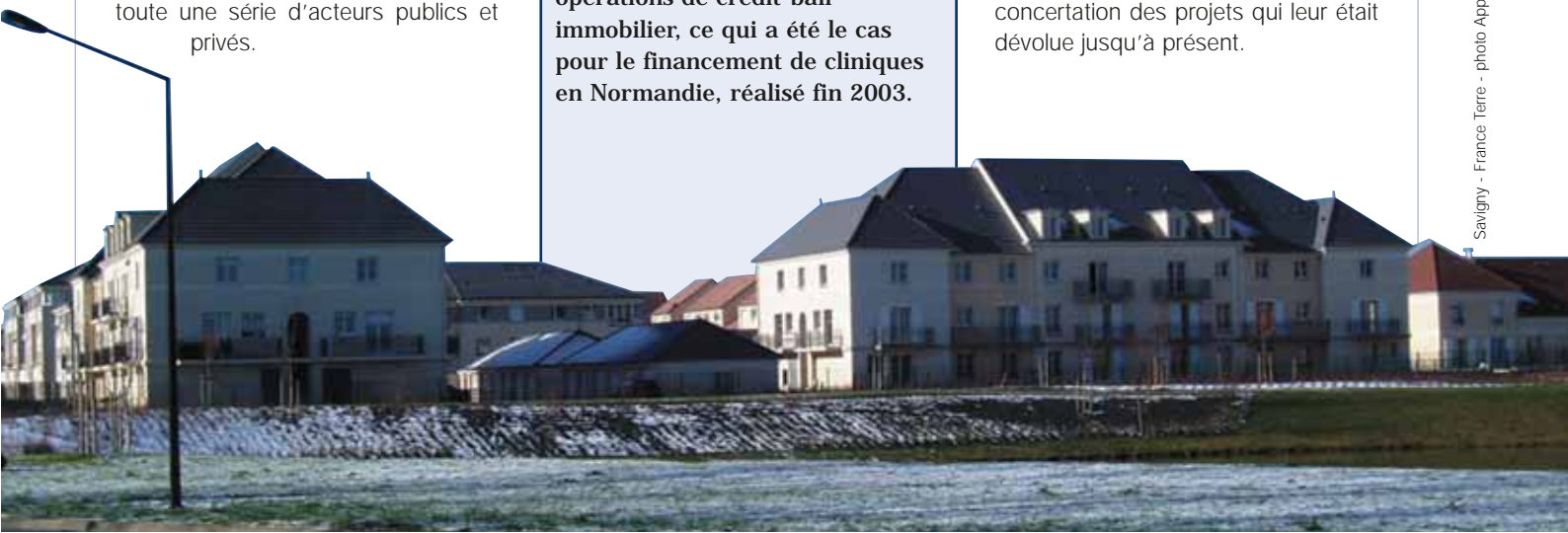
Le pilotage et la coordination se posent pour tous les projets de renouvellement urbain. Il s'agit moins d'ailleurs d'un problème de structures juridiques adéquates que de réunion au sein d'une même entité et d'un même centre de responsabilité des compétences indispensables au suivi (ou à la conduite) des projets.

Les collectivités locales qui portent politiquement, et en partie financièrement, les projets ne peuvent s'en désintéresser.

Les financeurs non plus, à commencer par l'Agence nationale pour le renouvellement urbain et les principaux banquiers telle que la Caisse des dépôts et consignations qui ne sont pas indifférents, loin s'en faut, à cette problématique et exigent que les villes apportent une réponse responsable lors du dépôt de leur dossier à l'ANRU.

L'Union sociale de l'habitat l'a bien compris puisqu'elle va lancer début 2005 la création d'une école de la rénovation urbaine, co-financée par l'État et la C.G.L.L.S., où les questions du pilotage et de la coordination des projets seront au centre des questions traitées dans le cursus.

Les Groupements d'intérêts publics voient dans cette responsabilité nouvelle le moyen de poursuivre la tâche de mise en oeuvre et de concertation des projets qui leur était dévolue jusqu'à présent.



Philippe DARTEIL

Directeur général du PACT-ARIM 93

**Le Quotidien :**

**Comment présenteriez vous votre mission ?**

Pour les professionnels et le grand public, nous sommes un outil pour l'amélioration de l'habitat. Si les professionnels sont des syndics de copropriétés et qu'ils décident de faire un investissement, s'ils souhaitent réaliser des travaux, ils nous demanderont de nous mettre en relation avec les copropriétaires pour leur proposer une aide financière. Nous sommes assez centralisateur, par contre, les délais administratifs peuvent être assez longs. Nous ne distribuons quasiment que de l'argent public ou para-public, sous conditions, avec des budgets annuels, cela prend un peu de temps, mais parfois, cela permet de décrocher beaucoup d'argent !

Nous sommes également spécialisés dans le suivi des dossiers d'endettements des foyers, de ruptures familiales..., nous travaillons, davantage ces dernières années, sur une méthodologie liée au relogement des familles, nous venons de terminer le relogement de la Courneuve.

Déplacer des gens, ce n'est pas qu'un acte de déménagement, en plus cela peut prendre 3 à 4 ans, nous devons utiliser ce temps pour accompagner les familles. Je suis parfois dubitatif, lorsque je vois un projet d'urbanisme prévoyant de nombreuses démolitions, je dis « avant de le dessiner, serez-vous capable de le réaliser », ce n'est pas la peine de dire aux gens dans 10 ans « vous serez démolis » cela provoque toujours un stress important, il ne faut annoncer la démolition que lorsqu'on est sûr de la reconstruction. Il faut se servir de cet acte, de cette période, pour travailler avec les familles, en collaboration avec les travailleurs sociaux, car il n'y a pas, bien souvent, que des problèmes de relogement, il y a peut-être des problèmes d'insertion professionnelle, des problèmes de petite enfance... il faut travailler sur toutes ces difficultés.

Il faudrait expliquer aux gens, qu'ils ont des droits, qu'ils ne seront pas déplacés à des kilomètres de chez eux, qu'à l'issue de l'opération, ils seront relogés convenablement, dans un cadre bien meilleur que celui qu'ils ont, mais uniquement si nous sommes bien dans l'idée de la reconstruction/démolition, si le but n'est pas de transférer les populations ailleurs dans d'autres sites publics (qui seront peut-être démolis dans 15 ans), simplement pour récupérer de l'espace, du foncier. Lorsque le stress du déménagement est définitivement géré, ensemble avec ces personnes délogées nous pouvons étudier leur parcours résidentiel, essayer de comprendre pourquoi elles sont dans une telle situation aujourd'hui, et voir comment éviter qu'elles ne se retrouvent à nouveau en rupture...

Les sociétés d'économie mixte, particulièrement les SEM à vocation d'aménagement, se considèrent comme étant les plus outillées et les plus compétentes pour conduire ce type de projets complexes.

L'AFTRP, en région Ile-de-France, a fait du renouvellement urbain son nouveau « cheval de bataille » et s'est mise en ordre de marche pour pouvoir répondre positivement aux sollicitations des élus sur cette question, comme elle le fait déjà, par exemple, sur le projet de renouvellement urbain des villes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil.

Des bureaux d'études privés, voire des opérateurs à vocation d'ensemblier, s'organisent, en partenariats avec des architectes et des programmistes, pour piloter avec succès des opérations de renouvellement urbain.

Enfin, les villes elles-mêmes mettent en place une organisation spécifique, souvent en relation avec leur Office d'HLM ou leur SEM, pour piloter et coordonner leurs projets.

Néanmoins, et quels que soient les choix qui sont ou seront retenus, aucun ne s'imposant plus que d'autres, il sera indispensable de réunir des compétences multiples, capables d'utiliser les différents outils juridiques de l'aménagement, de travailler avec les différentes catégories de professionnels de l'aménagement et de la construction, d'établir des plannings détaillés et de tenir des tableaux de bord opérationnels, de mobiliser l'ensemble des financements, de coordonner les différents maîtres d'ouvrage publics et privés en connaissant parfaitement leurs contraintes réglementaires et de recadrer, lorsque la situation l'exigera, le projet urbain.

Voilà les principales questions à résoudre et les domaines d'intervention sur lesquels les partenariats publics et privés peuvent utilement s'employer afin de participer à la réussite des opérations de renouvellement urbain.

**Nous ne sommes qu'au balbutiement de ce type de partenariats, mais gageons qu'à l'avenir les réformes initiées par l'Etat et le bénéfice que pourront en retirer les élus rendront son usage indispensable, comme un moyen de mobiliser les outils, les compétences et l'épargne privée au service de la collectivité tout entière.**

# IMMO NEUF

immoneuf.com

# IMMO NEUF

Septembre 2004 • Mensuel n° 83 • www.immoneuf.com

GROS PLAN ÎLE-DE-FRANCE  
Antony

S'INSTALLER  
Notre décoratrice  
meuble votre nouvel  
appartement

GROS PLAN RÉGIONS  
Orléans et Tours

CARNET D'ADRESSES

■ PLUS DE 350 PAGES DE  
CONSEILS ET D'ADRESSES



■ DROIT  
Vos premiers pas dans  
une copropriété



■ PORTES OUVERTES  
Visite d'une maison  
en village



■ INVESTIR  
La maison locative

ACHETER :  
Combien ça coûte ?

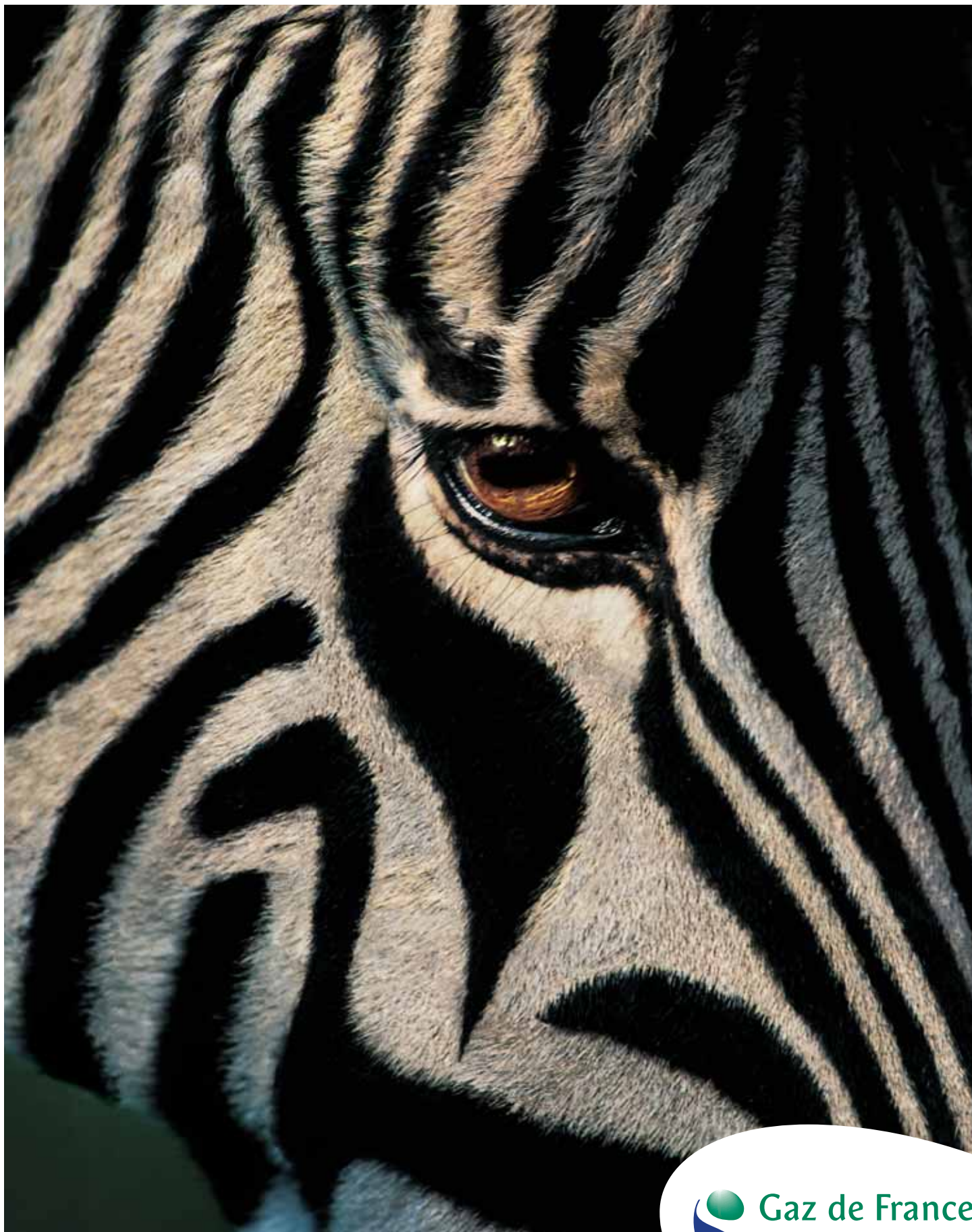
■ Les prix dans  
toute la France

**CHAQUE MOIS**  
**CHEZ VOTRE MARCHAND DE JOURNAUX**

# Ne pas déranger. En choisissant un chauffage au gaz naturel, vous pouvez regarder la nature dans les yeux.

En brûlant, le gaz naturel ne produit ni poussière, ni suie. A l'image de la respiration d'un enfant, il ne produit que de la vapeur d'eau et du gaz carbonique. Alors, vivez tranquille, avec le gaz naturel vous avez un confort de vie idéal et vous respectez l'environnement. [www.gazdefrance.com](http://www.gazdefrance.com)

AUSTRALIE © Photo : Laziz Hamani



Ici. Là-bas. Pour vous. Pour demain.

