

Étude

Avril 2018

La diversification des logements dans les PRU de première génération de la métropole lilloise

Éléments d'analyse
pour une synthèse métropolitaine



Directeur de publication : **Didier DECOUPIGNY**

Responsable de publication : **Stéphanie DEMEYERE**

Photographie : **ADULM**

Etude réalisée par l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole

Impression : **AD Concept**

La diversification des logements dans les PRU de première génération de la métropole lilloise

Eléments d'analyse pour une synthèse métropolitaine

PRÉAMBULE	3
01. POUR UNE VISION MÉTROPOLITAINE DES OPÉRATIONS DE DIVERSIFICATION MENÉES DANS LES PRU	6
La programmation initiale.....	6
L'offre de logements diversifiés, livrés ou encore en projet	7
Comprendre les différentiels entre programmation initiale et réalisation effective	10
02. LA DIVERSIFICATION DANS LES PRU : DIVERSITÉ DES SITUATIONS ET DES PROCESSUS ENGAGÉS	14
Une grande diversité des situations selon les projets et les territoires	14
Analyse des caractéristiques différenciantes.....	16
Un processus de diversification engagé différemment selon les quartiers.....	18
03. ÉLÉMENTS DE BILAN SUR CE QUI FAIT LA RÉUSSITE DES OPÉRATIONS DE DIVERSIFICATION	21
Le produit.....	21
Sa commercialisation.....	22
Le contexte urbain des opérations de diversification, leur insertion dans le processus de transformation du quartier.....	23
Le portage des projets	25
04. ZOOM SUR LES PRODUITS DE DIVERSIFICATION	27
Prêt locatif social et locatif intermédiaire (SNI).....	27
Locatif libre (foncière logement).....	27
Accession sociale	29
Accession libre.....	30
SYNTHÈSE	31
ANNEXES	34

PRÉAMBULE

Alors que le Contrat de ville d'agglomération a été adopté en 2015 et que de nouveaux projets de renouvellement urbain s'engagent dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), la Métropole Européenne de Lille (MEL) a missionné l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole pour élaborer un bilan de la diversification de l'offre de logements dans les Projets de rénovation urbaine (PRU) de première génération de la métropole lilloise.

Cette étude-bilan est réalisée en étroite coordination avec une mission confiée au bureau d'études Sémaphore sur « le positionnement socio-résidentiel des quartiers en Nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU) et les potentiels d'évolution » dont l'objet principal est d'estimer le potentiel de diversification de l'offre de logements des sites métropolitains du NPRU. Il s'agit par cette étude-bilan de proposer une vision métropolitaine de ces programmes de diversification qui est restée à ce jour morcelée et incomplète. Il s'agit par ailleurs d'apporter des éléments de bilan permettant de contribuer à la définition et la mise en œuvre des futurs projets des quartiers concernés.

Ce que l'on entend par « diversification des logements »

La diversification de l'offre de logements est l'un des axes majeurs des projets conduits dans les quartiers d'habitat social dans le cadre du programme national de rénovation urbaine.

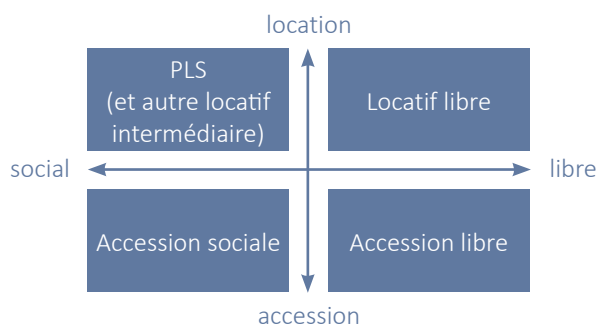
A l'échelle de la métropole, **les objectifs de diversification** poursuivis dans les PRU sont les suivants¹ :

- › « la mixité sociale, en développant une offre de logements attractive de nature à encourager l'arrivée de ménages au profil socio-économique plus favorisé que les ménages y résidant précédemment ;
- › la satisfaction des souhaits résidentiels de ménages résidant dans le parc locatif social des quartiers concernés et susceptibles d'avoir un projet d'accession à la propriété, avec un enjeu de maîtrise des coûts et de sécurisation de l'accession ;

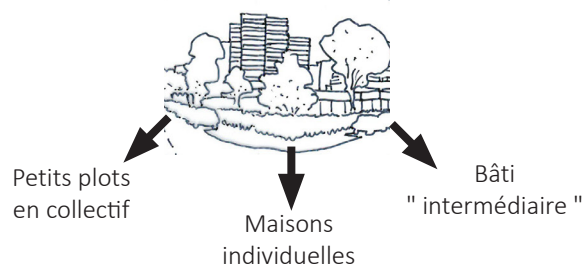
¹- Cf. Objectifs synthétisés dans le cadre du cahier des charges de la MEL, 2015

- › la promotion de formes urbaines diversifiées et de qualité ;
- › une forme de « normalisation » résidentielle des quartiers, en réintroduisant au fur et à mesure des logiques de marché dans des secteurs majoritairement portés par l'investissement public (mesures incitatives de court terme pour les opérateurs privés) ».

La notion de « diversification » retenue dans le cadre de l'étude correspond à la définition par l'ANRU : elle recouvre ainsi l'ensemble des statuts de logement, à l'exclusion des logements sociaux de type PLUS/PLAI.



Un regard est également porté à la question de la diversification de la forme urbaine :

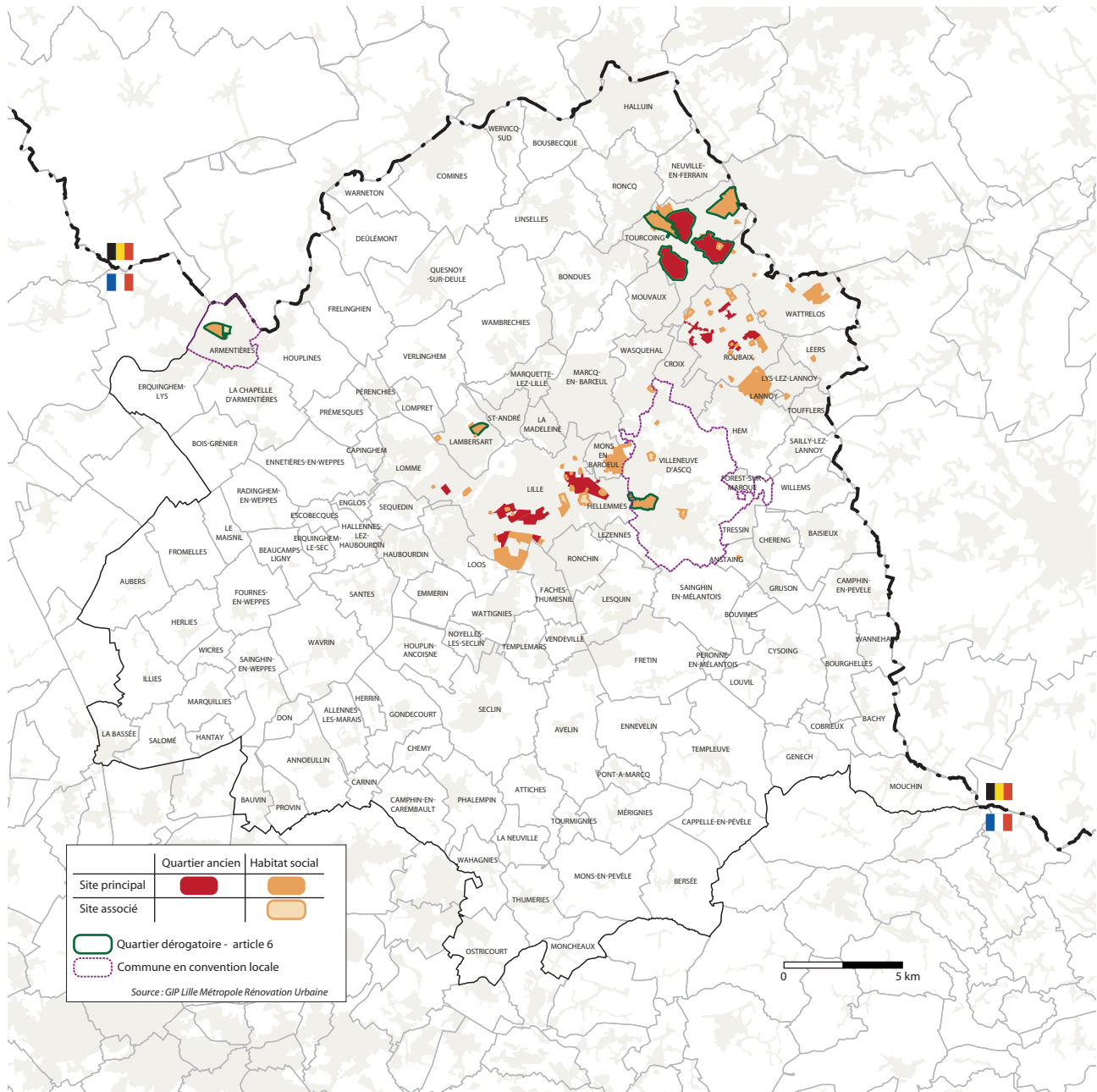


Les territoires d'étude

L'analyse de diversification de l'offre de logement concerne les dix projets de rénovation urbaine « première génération » engagés au sein de la MEL (2004-2009), qu'ils soient récemment achevés ou en cours d'achèvement (voir carte page suivante) :

- › Wattrelos - Beaulieu ;
- › Roubaix - Trois Ponts et quartiers anciens ;
- › Hem/Roubaix/Lys-lez-Lannoy - Hauts-Champs Longs-Champs ;

LES PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE DE PREMIÈRE GÉNÉRATION DE LA MEL



-
- › Tourcoing - quartiers anciens ;
 - › Lille - quartiers anciens ;
 - › Lille - Lille Sud ;
 - › Lambersart - Pacot Vandracq ;
 - › Armentières - Près du Hem, Salengro et quartiers anciens ;
 - › Villeneuve d'Ascq - Pont de Bois ;
 - › Mons-en-Barœul - Nouveau Mons.

Éléments méthodologiques

Une étude en trois phases :

- › un état des lieux quantitatif ;
- › un bilan général des opérations de diversification à partir de données plus qualitatives ;
- › des analyses d'opérations de diversification permettant de creuser des questionnements spécifiques relatifs aux différents types de produits de diversification et de mettre en valeur des données difficilement mobilisables à l'échelle de toutes les opérations.

Pour ce travail, il s'agissait :

- › d'identifier une programmation initiale ;
- › d'observer ce qui a été réalisé et où en sont les projets ;
- › d'analyser et de comprendre les différentiels ;
- › de dégager des éléments d'analyse sur les produits, les cibles, la commercialisation ;
- › au final, de mettre en évidence des éléments de bilan et notamment les critères qui facilitent la réussite des opérations.

Les outils et méthodes mobilisés :

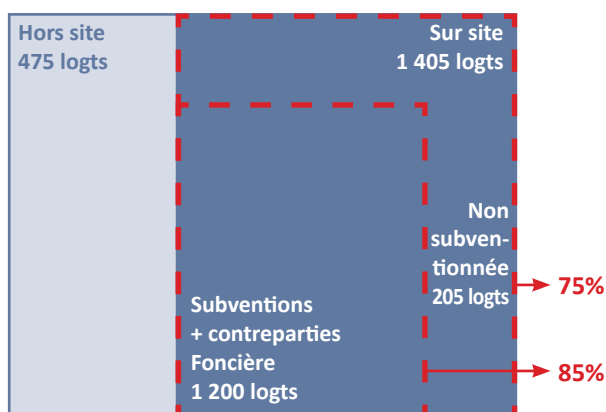
- › analyses des conventions initiales et des avenants ;
- › entretiens (individuels et collectif) avec les directions de projets ;
- › entretiens avec des opérateurs ;
- › visites de terrain notamment en lien avec les opérations significatives choisies.

01.

POUR UNE VISION MÉTROPOLITAINE DES OPÉRATIONS DE DIVERSIFICATION MENÉES DANS LES PRU

LA PROGRAMMATION INITIALE

1 880 logements diversifiés prévus dans le cadre des Conventions des 10 PRU²



En s'appuyant sur les conventions ANRU, on enregistre une programmation initiale de l'ordre de 1 880 logements diversifiés toutes localisations confondues. Trois quart de ces projets sont localisés sur site. **Au sein des périmètres des 10 PRU de la métropole lilloise, il est ainsi prévu de construire environ 1 405 logements.** Les logements hors site correspondent pour l'essentiel à des logements diversifiés associés à des opérations de reconstitution de l'offre locative sociale en sites associés.

Les opérations subventionnées, c'est-à-dire **les opérations bénéficiant de subventions ANRU et les logements de Foncière Logement³, représentent plus particulièrement 1 200 logements**, soit 85% des opérations prévues sur site.

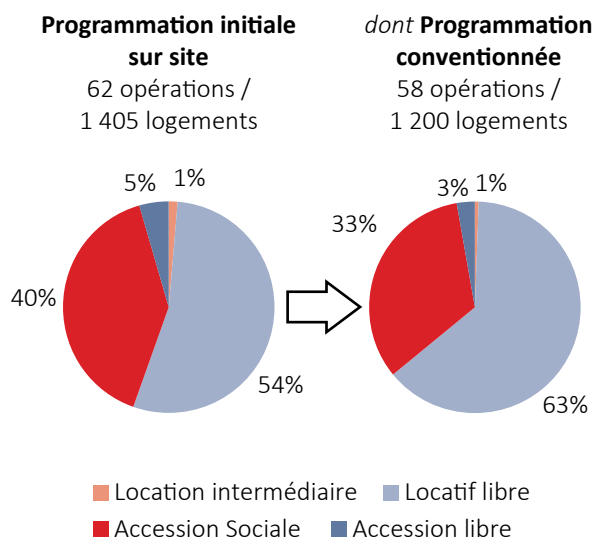
Quelques opérations non subventionnées figurent dans certaines conventions (3 pour un total de 90 logements). Leur prise en compte dans les conventions dépend essentiellement de la maturité de ces projets non

2- N'ont pas été pris en compte ici les opérations (sur site et hors site) valorisées dans la convention du PRU de Wattrelos et déjà lancées ou livrées au moment de la signature.

3- à noter, parmi ces opérations financées et développées par Foncière Logement, 5 opérations (pour un total de 195 logements) sont identifiées hors site dans le cadre des conventions initiales.

conventionnés, et du choix stratégique de les valoriser dans le cadre de ce document. Dans cette catégorie « non subventionnée », on retrouve également les 117 logements en accession sociale programmée dans le cadre de la convention du PRU de Roubaix (Trois Ponts et quartiers anciens) dont la localisation et la programmation ne sont pas précisées au moment de la signature.

Plus de la moitié de la programmation initiale prévue avec Foncière Logement en locatif libre



Le **locatif libre** représente plus de la moitié des logements programmés et mis en évidence dans les conventions initiales. Ces **760 logements** correspondent aux 30 opérations prévues par la Foncière Logement⁴. Cette catégorie d'opération représente 2/3 des logements subventionnés dans le cadre de ces conventions ANRU. Le poids des opérations portées par Foncière Logement dans les programmations initiales illustre le rôle confié à cet opérateur pour les projets de rénovation urbaine.

4- En réponse aux financements de l'ANRU accordés par Action Logement, des contreparties sont cédées à Foncière Logement (cessions de terrain à 1 euro symbolique) pour produire des logements afin qu'ils représentent 25% des logements reconstruits sur le site.

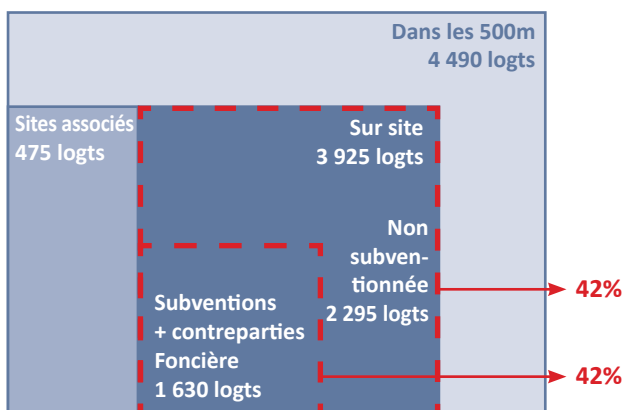
Les produits en **accession sociale** représentent quant à eux 40% de la programmation initiale, et un tiers de la programmation initiale subventionnée, soit environ **560 logements**.

Les deux autres produits, les logements en accession libre (>60) et ceux financés en PLS (<20) apparaissent comme plus anecdotiques dans les programmations telles que mises en évidence dans les conventions.

300 m autour des sites), on a souhaité observer également les opérations développées à proximité des PRU. Globalement, on enregistre un total de près de **9 300 logements, livrés ou en projet, développés en lien plus ou moins direct avec les PRU** (proximité géographique, aides reçues dans le cadre du montage administratif et financier des PRU). La localisation de ces logements est néanmoins extrêmement concentrée : ils concernent pour l'essentiel Lille, puis Tourcoing et Roubaix.

L'OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉS, LIVRÉE OU ENCORE EN PROJET

Près de 9 300 logements diversifiés livrés ou encore en projet

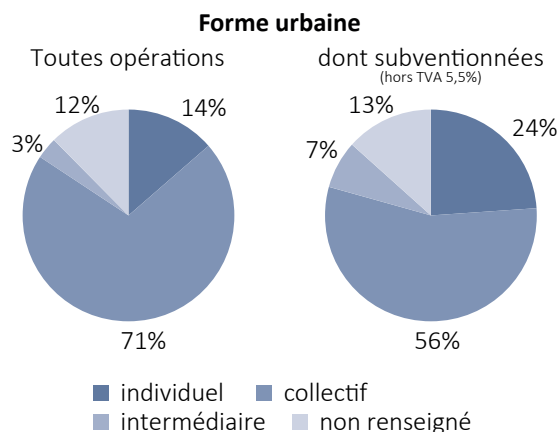
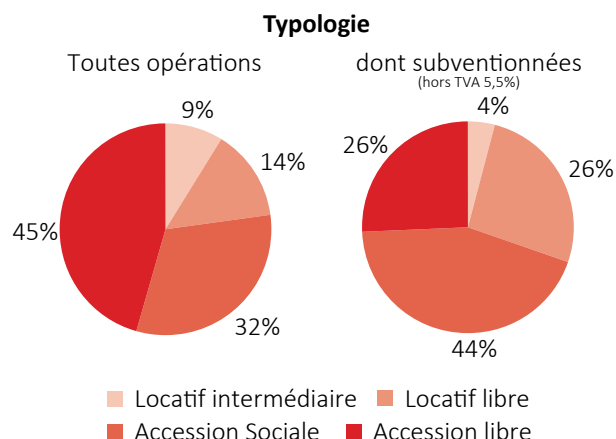


Un état des lieux des projets de diversification a été élaboré grâce à l'appui des directions habitat des Villes et/ou des directions de Projets afin d'avoir une vision actualisée des opérations de diversification lancées dans le temps des PRU, qu'elles soient livrées ou encore en projet.

Suite à ce travail de collecte de données, on aboutit à un total de près de **3 925 logements diversifiés prévus à termes sur site**, dont 42% sont issus d'opérations subventionnées par l'ANRU.

Etant donné d'une part le fonctionnement des marchés immobiliers locaux, et d'autre part la TVA à taux réduit (5,5% ou 7% dans un périmètre de 500 m ou de

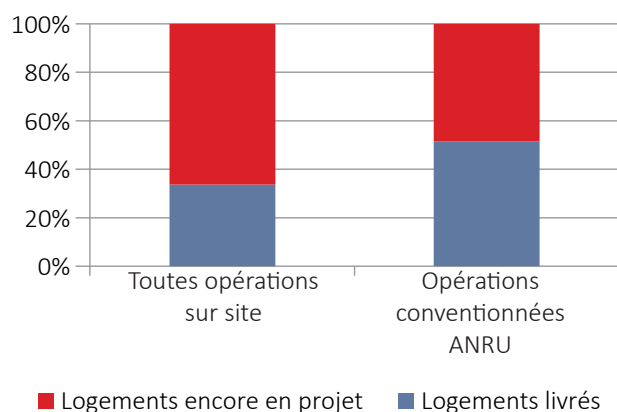
Les logements diversifiés sur site L'accession libre et sociale, principaux vecteurs de diversification



Les opérations élaborées sur site dans le temps des PRU, livrées ou encore en projet, sont composées pour l'essentiel de logements en **accession libre** (45%) et en **accession sociale** (32%), le quart restant étant développé en locatif intermédiaire ou libre.

Plus des deux tiers de ces opérations sont des **logements collectifs**. Les logements individuels, quant à eux, représentent 14% des logements livrés ou encore en projet sur site. Quand on considère la programmation subventionnée par l'ANRU, cette part augmente pour atteindre 24%, reflétant ainsi le souhait de diversifier l'habitat par le développement de cette forme urbaine. A noter : la part de logements non renseignés quant à leur typologie est relativement importante, la programmation initiale des opérations ne précisant pas toujours la forme urbaine définitive.

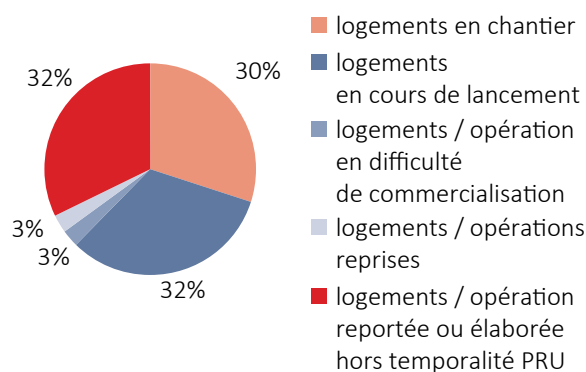
Une programmation partiellement réalisée à ce jour



En juillet 2016, environ **1 400 logements sont livrés, soit environ 35% de l'ensemble des projets de diversification** initiés dans le cadre des PRU. On obtient globalement un taux de livraison de plus de 50% pour les opérations conventionnées. **Les premières livraisons ont démarré en 2010** quelle que soit la date de signature des conventions. Les livraisons de logements diversifiés issues d'opérations développées dans le temps des PRU sur site vont encore s'étaler sur quelques années (jusque 2019-20).

A ce jour, **2 500 logements sont encore en projet sur site**. Il est difficile de distinguer avec certitude les opérations qui seront effectivement livrées à termes des projets qui seront amenés à évoluer, être modifiés voire annulés.

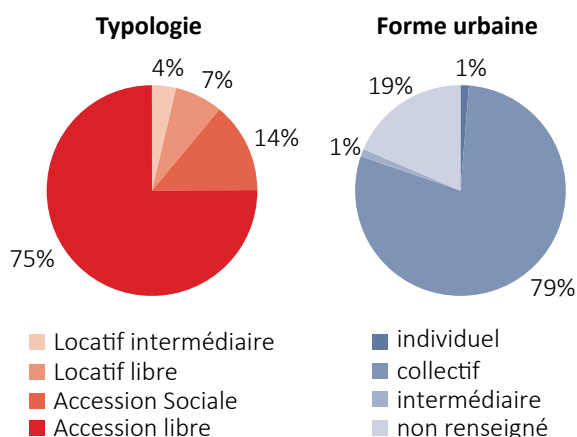
Une analyse des projets de logements en plusieurs catégories permet néanmoins d'affiner la connaissance des opérations selon leur état d'avancement :



- › **les logements en chantier** : 30% des logements encore à ce jour en projet sur site (soit 750) sont actuellement en chantier. Leur livraison devrait globalement être effective en 2017 ;
- › **les logements en cours de lancement** : un tiers des logements sont considérés ici comme en cours de lancement (>800). Il s'agit d'une part d'opérations dont le permis de construire a été déposé et dont la livraison est prévue entre 2017 et 2019. Il s'agit d'autre part d'opérations initialement prévues par Foncière Logement, suspendues dans le cadre du changement de leur stratégie nationale, et finalement confirmées suite à un travail de sélection et de priorisation des opérations ;
- › **les logements concernés par des opérations actuellement en difficulté de commercialisation** : ces 70 logements impliquant 4 opérations sont également en cours de lancement, tout comme la catégorie précédente. Ils sont néanmoins classés différemment. En effet, les opérations concernées ont été plus particulièrement repérées dans le cadre de l'étude comme étant confrontées à des difficultés de commercialisation pouvant avoir un impact tant sur la programmation définitive que sur leur réalisation effective ;

- › **les logements concernés par des opérations** ayant rencontré des difficultés et qui sont actuellement **reprises par un autre opérateur** : il s'agit également pour l'essentiel de logements en cours de lancement (70). Par rapport au projet initial, les opérations concernées ont déjà connu un changement d'opérateur voire de programmation. On y retrouve ainsi les huit opérations initialement prévues par Foncière Logement, annulées par cette dernière mais reprises par l'un de ses partenaires ;
- › **les logements concernés par des opérations reportées ou élaborées en dehors de la temporalité du PRU**. Cette catégorie concerne plus de 800 logements, soit un tiers des logements encore en projet sur site. Les opérations reportées ont été confrontées à des difficultés multiples (foncier, commercialisation...). D'autres opérations (notamment celles qui concernent la ville de Lille) correspondent à des opérations actuellement dans une phase d'avant-projet et/ou dont la livraison prévisionnelle est estimée en 2018-2019 et au-delà.

Les logements diversifiés à proximité des PRU Trois quarts de logements en accession libre



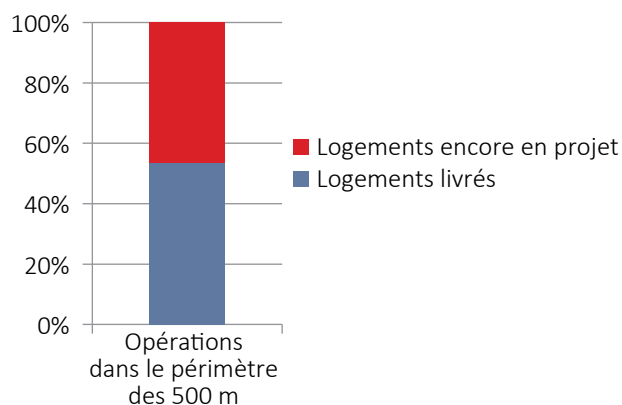
Trois quarts de logements sont développés en **accession libre** et près de 80% d'entre eux sont créés **en collectif** (sans compter la programmation non renseignée ou connue à ce jour).

La Ville de Lille rassemble près de 70% de cette production (soit près de 3 100 logements). 23% de ces logements sont localisés à Tourcoing, et 6% à Roubaix. Il y a plusieurs

raisons concomitantes à cette concentration dans ces trois villes :

- › les villes de Lille, Roubaix et Tourcoing enregistrent un nombre important de sites. En considérant leur surface totale, de même qu'un zonage de 500 m autour de ces sites, on aboutit à une couverture relativement importante de ces communes ;
- › il s'agit par ailleurs des villes centres de la métropole concentrant l'activité de construction de manière générale ;
- › en outre, le recensement des opérations pour ces villes a pu s'appuyer sur les outils SIG des directions habitat permettant une identification exhaustive et systématique.

Plus de la moitié des logements réalisés



A ce jour, 2 400 logements diversifiés ont été livrés dans un périmètre de 500 mètres autour des PRU. On obtient ainsi un taux de livraison de 54% pour l'ensemble des opérations qui auront été lancées dans le temps des PRU.

Quel effet de la TVA à taux réduit ?

Un certain nombre de ces opérations ont bénéficié de la TVA à taux réduit, disposition mise en place par la loi portant Engagement National pour le Logement en 2006 pour les opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention pluriannuelle avec l'ANRU. Le taux (5,5% ou 7%) et le périmètre géographique (à moins de 500 mètres ou moins de 300 mètres) ayant évolué au fur et à mesure de la mise en œuvre du dispositif, il est difficile de distinguer précisément les opérations ayant

bénéficié de ce dispositif de celles n'y étant pas éligibles. Le retour de plusieurs opérateurs confirme que le dispositif contribue à l'ensemble des conditions qui, additionnées

les unes aux autres, favorisent les projets d'accession à la propriété.

TVA à taux réduit (5,5% ou 7%) applicable sous réserve du respect de 5 critères cumulatifs :

1. périmètre géographique : les immeubles doivent être situés, lors du dépôt de la demande de permis de construire dans des quartiers faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine ou à une distance de moins de 500 m ou de moins de 300 m de la limite de ces quartiers (en fonction des évolutions apportées au dispositif au fur et à mesure de sa mise en œuvre) ;
2. périmètre temporel : la vente (ou la livraison à soi-même) intervient à compter de la signature de la convention pluriannuelle de rénovation urbaine, et la demande de permis de construire est déposée avant une date limite (jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'échéance de la convention ANRU PNRU pour les livraisons ou livraisons à soi-même à compter du 1^{er} janvier 2016) ;
3. ressources de l'acquéreur : elles ne doivent pas excéder les plafonds du prêt locatif social (PLS) majorés de 11% ;
4. usage à titre de résidence principale : le bénéficiaire d'une TVA à taux réduit concerne les ventes de logements auprès de propriétaires occupants (ou les livraisons à soi-même) ;
5. prix de vente ou de construction : il ne peut excéder les plafonds prévus pour les opérations de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession et qui font l'objet d'une décision d'agrément de l'État (PSLA).

Source : ANRU, mars 2016

COMPRENDRE LES DIFFÉRENTIELS ENTRE PROGRAMMATION INITIALE ET RÉALISATION EFFECTIVE

Entre la programmation initiale telle qu'elle apparaît au travers des conventions ANRU et l'état des lieux des projets de diversification à ce jour, de nombreuses modifications sont observées.

Différentiels constatés dans les 10 PRU

Annulation
Report dans le temps
Modification de programmation
Modification de typologie
Modification de Maître d'ouvrage
Nouvelle opération
Opération en projet non reprise dans la Convention
Opérations déjà lancées/livrées reprises dans la Convention

Les variations constatées entre programmation initiale et réalisation effective sont générés par six types de facteurs, développés ci-après.

Des difficultés de commercialisation voire de réalisation

En lien avec des difficultés de commercialisation vécues par les opérations :

- › des opérations sont annulées ou sont reportées au-delà du temps du PRU dans l'attente d'un contexte immobilier et urbain plus favorable (À titre d'illustration, au moins 4 opérations actuellement en difficulté de commercialisation, sont identifiées à ce jour.) ;
- › dans un certain nombre de cas, l'opération annulée peut être reprise par un autre opérateur, entraînant de possibles modifications de programmation (nombre de logements, type de produits...).

Il est difficile de dissocier dans l'analyse des difficultés de commercialisation constatées, ce qui relève de la nature du produit et sa cible-clientèle, et ce qui est plus conjoncturellement liée aux conséquences de la crise immobilière de 2008. Prenons à titre d'exemple les opérations de diversification livrées préalablement au lancement du PRU de Wattlelos (entre 2003 et 2006) mais valorisées dans le cadre de la convention (signée en 2006). Elles n'ont pas

expérimenté a priori les mêmes difficultés de commercialisation que les opérations lancées dans la temporalité du PRU.

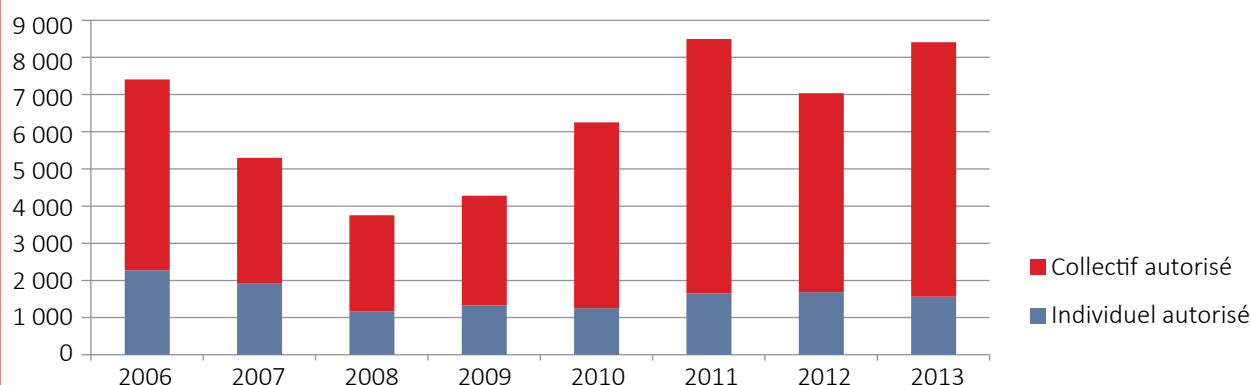
Force est de constater néanmoins, qu'aujourd'hui, les taux d'intérêts sont particulièrement bas, offrant des dispositions favorables à l'accèsion à la propriété.

Dans certains cas, des difficultés techniques (quant à la maîtrise du foncier) sont à l'origine d'un report du projet au-delà de la temporalité du PRU. Par exemple, à Armentières, le projet majeur de développement d'un habitat diversifié dans le quartier Près du Hem est reporté, considéré comme annulé dans le cadre de cette étude.

Contexte immobilier

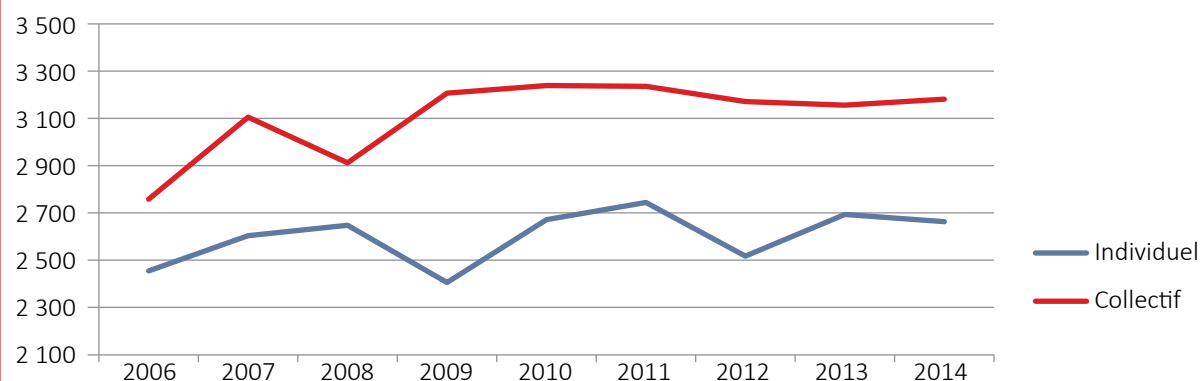
Pour resituer le contexte immobilier au cours de la période d'élaboration et de mise en œuvre des projets de rénovation urbaine, voici l'évolution de la programmation de logements et des prix moyens des logements commercialisés au sein de la Métropole Européenne de Lille de 2006 à 2013.

PROGRAMMATION DE LOGEMENTS DANS LA MÉTROPOLE



source : Sitaldel2 – traitement : ADULM 2016

VENTE DE LOGEMENTS NEUFS DANS LA MÉTROPOLE (PROMOTION IMMOBILIÈRE)



source : ECLN – traitement : ADULM 2016

Des retards et modifications liés au montage complexe des PRU

Les projets de rénovation urbaine sont des projets complexes où les multiples opérations qui les composent sont extrêmement interdépendantes les unes des autres. Les PRU se construisent comme des dominos. La construction d'opérations de diversification est communément liée à la démolition de bâtiments préexistants (logements sociaux voire équipement public...). Les retards pris dans certaines phases du projet et/ou certains chantiers ont d'inévitables conséquences sur les opérations suivantes.

En outre, des modifications d'opérateurs ou de programmation liées au montage administratif et financier des projets de rénovation urbaine ont été observées : transferts de terrains, échange d'opérations, ajustement du nombre de logements diversifiés construits sur site en lien avec les objectifs de démolition/reconstruction de logements sociaux...

Les conséquences locales du changement de stratégie nationale de Foncière Logement

Suite à un défaut de financement de Foncière Logement en lien avec des prélèvements de l'État sur le 1% logement, les opérations ont pour la plupart été suspendues entre 2010 et 2013. Les objectifs nationaux de Foncière Logement, et le modèle économique des opérations portées par cet opérateur ont dû être revus en conséquence. Une convention a été signée entre l'État, l'UESL et l'ANRU en 2014, un travail de priorisation et de sélection d'opérations a été entrepris et les 15 projets retenus sur les 30 initialement programmés ont été finalisés/relancés.

Ces évolutions expliquent notamment plusieurs types de changements observés pour les 30 opérations de Foncière Logement initialement prévues dans le cadre des conventions :

- › **report d'opérations** : 9 opérations sur les 15 finalement retenues par Foncière Logement ont été à ce jour livrées, les premières livraisons ayant eu lieu en 2014 ;
- › **modification de programmation** (nombre de logements, type de produits) et/ou de maître d'ouvrage : Les opérations finalement annulées par Foncière Logement

ont été proposées au réseau Action Logement, aux mêmes conditions que celles accordées à Foncière Logement : cession des contreparties à l'euro symbolique. 8 opérations ont été reprises, le plus souvent en accession sociale ;

- › **annulation d'opérations** : 7 opérations non reprises ont été annulées.

Des effets de variation liés aux aspects techniques de la convention

Des projets d'opérations identifiés dans le cadre de l'élaboration des PRU ne sont parfois pas repris dans les conventions qui les concernent.

C'est le cas pour le PRU de Mons-en-Barœul. Bien que déjà identifiées au moment de la signature de la convention, les opérations du secteur « Centralité », de même que l'opération Trocadéro, ne sont pas reprises dans la convention, dans la mesure où elles n'étaient pas encore finalisées (étude spécifique de programmation prévue après la signature de la convention) et où il n'y avait pas d'obligation à les faire figurer (non conventionnée avec l'ANRU). Ces opérations qui répondent particulièrement aux objectifs de diversification en cœur de PRU (Centralité) ont toutefois été dès le début intégrées dans le pilotage global du projet.

Des opérations déjà lancées/livrées au moment de l'élaboration du PRU et de la signature de la convention ont parfois été reprises dans la convention. C'est ici le cas du PRU de Wattrelos. Il s'agissait par ce mode de faire de valoriser les opérations de diversification déjà engagées (trois sur site et une sur site associé). Ces opérations n'ont pas été reprises dans l'analyse de la production de l'offre diversifiée proposée dans le cadre de cette étude.

Des effets de variation liés à la vie d'un projet de logements

De manière générale, les projets de logements peuvent également évoluer dans leur programmation, leur forme et composition urbaine. Ces modifications, plus marginales, sont toutefois assez classiques de la vie d'une opération d'habitat en général. Les écarts peuvent être d'autant plus importants que les conventions ne sont pas toujours précises quant à la programmation.

Il semblerait par ailleurs que certaines conventions puissent afficher des objectifs et des ambitions qui ont été revus à la baisse depuis leur signature. C'est le cas du PRU de Roubaix où les objectifs se sont avérés trop ambitieux notamment eu égard aux difficultés du marché local.

L'émergence de nouvelles opérations

Depuis la signature des conventions, il a pu y avoir également à la marge de nouvelles opportunités foncières ayant permis l'émergence de nouveaux projets de logements. Il est néanmoins difficile de distinguer ces nouveaux projets de ce qui était déjà en projet au moment de l'élaboration de la convention mais qui n'y avait pas été repris. En effet des opérations de diversification, alors en projet, n'apparaissent dans les documents, dans la mesure où elles ne sont pas subventionnées et qu'il n'y a pas d'obligation à ce qu'elles y figurent.

02.

LA DIVERSIFICATION DANS LES PRU : DIVERSITÉ DES SITUATIONS ET DES PROCESSUS ENGAGÉS

UNE GRANDE DIVERSITÉ DES SITUATIONS SELON LES PROJETS ET LES TERRITOIRES

Les projets de rénovation urbaine ont été élaborés selon un cahier des charges commun proposé par l'ANRU. À l'échelle de la métropole, une grande diversité des situations est néanmoins constatée selon la réalité des territoires et la manière dont a été approprié l'outil « PRU ».

Le tableau ci-contre présente quelques chiffres par PRU et témoigne des grandes différences observées entre les projets selon :

la programmation initiale

- › programmation de logements telle qu'elle apparaît au travers des conventions avec un zoom sur la programmation subventionnée ;

la réalisation effective

- › stock des logements livrés sur site (au 1^{er} juillet 2016) ;
- › répartition des logements livrés sur site selon le type de produits diversifiés et la forme urbaine ;
- › taux de logements livrés sur le total des projets de logements diversifiés sur site ;

les projets encore en cours

- › nombre de logements diversifiés sur site encore en projet à ce jour ;
- › point sur l'état d'avancement de ces projets en cours.

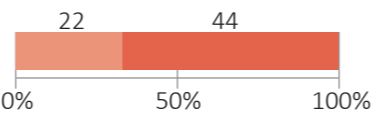
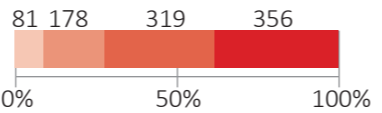



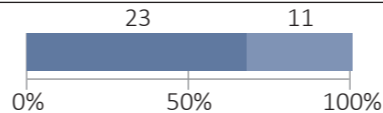

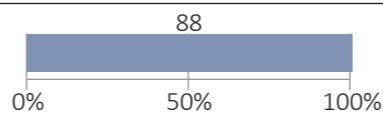
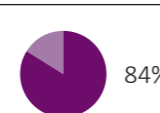
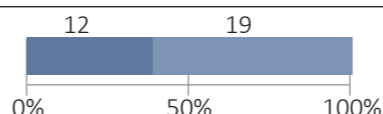
À noter

Les données présentées dans le cadre de ce tableau mettent en évidence une photo prise à un instant T amenée à évoluer dans la mesure où elles concernent essentiellement les logements livrés au 1^{er} juillet 2016. En fonction de l'état d'avancement des projets, la répartition par type de produits ne présage pas toujours de ce qui sera produit à terme.

En outre, pour ce qui concerne les opérations non livrées à ce jour, encore en projet, il est difficile de distinguer, d'une part, ce qui sera effectivement produit et, d'autre part, les opérations pour lesquelles la probabilité d'aboutir est plus faible. La dernière colonne du tableau met en évidence une estimation de la production en projet mais qui reste soumise à un certain nombre d'aléas (commercialisation...).

Les PRU de Villeneuve d'Ascq et d'Armentières se distinguent des autres. Il s'agit de projets reconnus d'intérêt régional et non national n'ayant pas la même ampleur en termes de démolition de logements sociaux et de projets de reconstruction. Il y a à ce jour des projets de logements, et de logements diversifiés mais dont la temporalité dépasse celle du PRU.

Pour plus d'information : voir les fiches par PRU.

PRU	PROGRAMMATION INITIALE			REALISATION EFFECTIVE				PROJETS ENCORE EN COURS	
	Convention	Programmation initiale sur site	dont subventionnée	Logements livrés sur site (juillet 2016)	Répartition par typologie*	Répartition selon la forme urbaine**	Taux de livraison	Logements encore en projet	Etat d'avancement des projets***
Hem (Hauts Champs Longchamps)	2004	95	45	65				9*	 opération en projet (reprise suite à une annulation de Foncière Logement)
Villeeneuve d'Ascq	2006	35	35	-			-	100	 opérations hors de la temporalité du PRU
Lille	2006 +2007	555	555	935				1 940	 30% en chantier 40% en projet 30% hors temporalité PRU
Wattrelos	2006	80	70	50				?	 opération hors de la temporalité du PRU
Armentières	2007	-	-	-			-	?	 opération hors de la temporalité du PRU
Lambersart	2007	70	40	35				35	 91% en projet 9% en chantier
Roubaix	2008	275	?	90				175	
Tourcoing	2008	205	205	190				35	 67% en commercialisation (difficultés) 33% en projet
Mons-en-Barœul	2009	90	90	30				240	 70% en chantier 15% en projet (repris) 10% en projet 5% en difficulté

* Locatif intermédiaire Locatif libre
Accession Sociale Accession libre
** individuel collectif
intermédiaire non renseigné

*** logements en chantier logements en cours de lancement
logements / opération en difficulté de commercialisation
logements / opérations reprises
logements / opération reportée ou élaborée hors temporalité PRU

ANALYSE DES CARACTÉRISTIQUES DIFFÉRENCIANTES

La situation est contrastée selon les projets. Pour comprendre les différences constatées entre les opérations de diversification développées et les processus de diversification engagés selon les territoires et les projets, il est intéressant et nécessaire de mettre en évidence **les caractéristiques différenciantes permettant d'appréhender cette diversité des situations observées entre PRU**. Celles-ci sont de plusieurs ordres.

Le montage, l'élaboration et le portage du projet

L'ampleur du projet en termes d'objectifs de démolition et de reconstruction sur place

Les PRU n'ont pas tous la même ampleur. Les objectifs de démolition et de reconstruction sur site et sur site associé fixés en concertation avec les villes, les bailleurs et l'ANRU dépendent notamment des **dimensions de la commune et des sites** concernés par le projet de rénovation urbaine, et du **niveau de difficultés** constaté dans les quartiers. (cf. tableau ci-dessous)

Le degré d'intérêt retenu pour le projet dans le cadre de son élaboration

- › Les PRU d'intérêt national ;
- › les PRU d'intérêt régional.

Parmi les 10 PRU de première génération conduits dans la métropole lilloise, 4 projets ont été élaborés dans le cadre du **processus dérogatoire prévu par l'article 6 de la loi Borloo** : PRU de Tourcoing (partiellement) et les PRU de Lambersart, Armentières et Villeneuve d'Ascq (totalement).

En outre, selon le souhait de prioriser les sites et les moyens, **deux projets ont été reconnus d'intérêt régional** et non national : les PRU d'Armentières (Près du Hem) et Villeneuve d'Ascq (Pont de Bois). Ces projets ont été financés dans le cadre d'une convention régionale et ont été suivis par l'État local (DDTM). Ils n'ont par ailleurs pas bénéficié de l'ensemble des dispositifs mis en place nationalement, telle que l'application d'un taux réduit de TVA (sous conditions) dans un périmètre de 500m puis 300m autour des sites.

La stratégie de la ville portée dans le cadre du projet de rénovation urbaine

La diversification de l'habitat est un enjeu fortement exprimé dans le cadre des conventions des PRU notamment en réponse au Cahier des charges de l'ANRU. Néanmoins, **c'est un enjeu approprié différemment en fonction du contexte local**.

Le PRU est utilisé comme un outil par la commune pour contribuer/appuyer/amplifier/initier une dynamique en

PRU	Démolitions (Conventions initiales)	Reconstruction de logements locatifs sociaux sur site	ZUS ou quartiers de dérogation au titre de l'article 6 de la loi Borloo
Lille	1092 + 95 logements privés	467	4
Roubaix	781 (hors foyers) + 157 logements privés	373 sites HS et QA 126 (site HS)	3
Tourcoing	443 + 62 logements privés	324 sites HS et QA 187 sites HS	4
Mons-en-Barœul	450	136	1
Hem (Hauts Champs Longchamp)	436	406	1
Wattrelos	426	261	1
Lambersart	212	105	1
Armentières	46	24	1
Villeneuve d'Ascq	0	0	1

HS : habitat social / QA : quartier ancien

cours selon le projet de développement global porté par la commune, et la façon dont le PRU s'y inscrit.

Les stratégies des villes en termes notamment de diversification, mais aussi plus globalement en termes d'habitat, d'aménagement et de développement urbain à moyen et long termes ont un impact sur la détermination des objectifs de produits diversifiés à développer sur sites.

Les objectifs de diversification des logements sont également soutenus par les politiques de l'habitat, notamment celles en faveur de l'accès social menées plus spécifiquement à l'échelle des Villes de Lille, de Roubaix, de Tourcoing et de la MEL.

Les aspects organisationnels concernant le portage technique du projet

Le profil des porteurs de projet, leur positionnement dans les administrations publiques, leur rattachement aux communes ou aux services métropolitains sont également des éléments qui peuvent avoir des incidences à la marge sur la manière dont sont portés et conduits les projets.

Le degré d'attractivité des quartiers et des communes

Deux types de facteurs d'attractivité sont principalement mis en évidence au travers de l'analyse des opérations de diversification menées dans le cadre des PRU :

› **la situation géographique** par rapport au cœur métropolitain, la proximité des fonctions métropolitaines (universités, gares...), l'accès aux transports en communs ;

› **l'attrait du territoire au travers de son cadre de vie et le dynamisme de la ville en termes de marchés immobiliers**, le fonctionnement des marchés immobiliers, la concurrence de l'ancien.

Ces facteurs d'attractivité concernent :

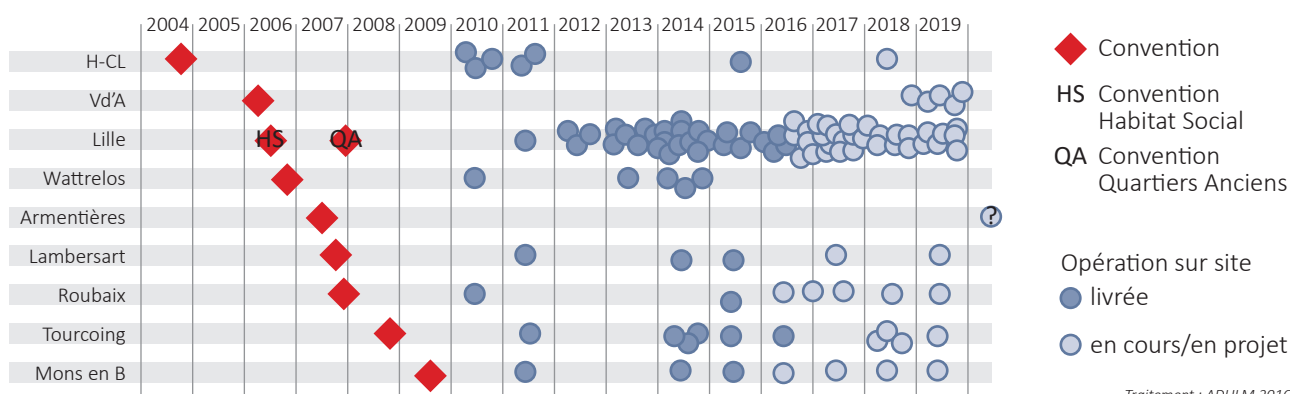
- › **les nouveaux habitants et/ou les investisseurs potentiels ;**
- › mais également **les opérateurs privés susceptibles d'y développer des opérations.**

En s'appuyant sur les analyses par PRU et par opérations, on observe que la vente auprès d'un public investisseur est souvent un vecteur permettant de garantir la sortie des opérations de diversification dans les PRU localisés à proximité des fonctions métropolitaines (PRU de Lille, de Mons-en-Barœul). Plus globalement, le marché investisseur est perçu comme soutenant le marché de l'immobilier (CECIM, 2016).

La temporalité des projets

Le lancement des PRU élaborés au sein de la métropole lilloise s'est étalé sur 5 années. Ils ont été élaborés par les villes selon le degré d'avancement des réflexions et des partenariats avec les bailleurs sociaux en termes de démolition-reconstruction. En outre, les PRU dont l'élaboration s'est inscrite dans le cadre de l'élaboration d'un projet de développement plus global de la ville ont généralement été lancés plus tardivement.

Globalement, quelle que soit la date de signature de la convention, on observe que les premières livraisons de logements diversifiés sur site se sont effectuées dans une même temporalité.



Traitement : ADULM 2016

UN PROCESSUS DE DIVERSIFICATION ENGAGÉ DIFFÉREMMENT SELON LES QUARTIERS

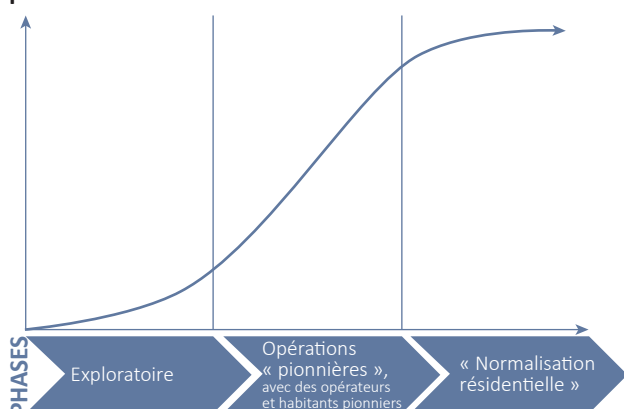
La diversification de l'habitat : un processus en plusieurs étapes

L'Agence nationale de rénovation urbaine a pour objectifs, au travers de l'élaboration des projets de rénovation urbaine :

- › de **déconcentrer** les logements sociaux par la démolition de logements et la reconstruction dont une partie s'organise hors site ;
- › de **produire de nouveaux logements** en profitant des emprises libérées par la démolition de logements sociaux ;
- › **d'attirer de nouveaux ménages**.

Il s'agit à terme d'aboutir à une **normalisation résidentielle de ces quartiers**.

Pour parvenir à cette finalité, des étapes intermédiaires sont le plus souvent nécessaires comme l'ont illustré les opérations de logements diversifiés développées dans les PRU. Ces opérations participent globalement à la mise en place d'un processus de diversification dans les quartiers. Celui-ci peut être décomposé en **plusieurs grandes phases**.



Phase exploratoire

Les opérations sont développées à **titre expérimental**. Elles s'appuient pour ce faire sur un **portage politique fort et un solide partenariat** avec un ou plusieurs opérateurs

(publics ou privés). La programmation vise notamment à proposer une offre de logements pouvant répondre aux souhaits de mobilités résidentielles des ménages issus du quartier dans la perspective d'un parcours résidentiel « ascendant ».

Ex : Jardins des sens, Nacarat (et Partenord), PRU de Roubaix, quartier du Pile.

Phase des opérations pionnières

Les opérations sont menées avec des **opérateurs pionniers** et s'adressent à des **habitants pionniers**. Pour accueillir ses opérations dans les meilleures conditions, elles sont souvent accompagnées voire précédées d'actions d'aménagement des espaces publics, d'implantation d'opérations habitat ou d'équipements publics permettant une valorisation de l'environnement et contribuant à la transformation de l'image du quartier.

Ex : Pix'L, Vinci et Nacarat, PRU de Lille, Lille Sud

Phase de « normalisation résidentielle »

Dans un contexte géographique où le nombre et le profil des opérateurs s'est diversifiés, ces opérations bénéficient de la dynamique lancée par les opérations précédentes. Le retournement d'image du quartier est conforté par la confiance témoignée par l'arrivée de nouveaux opérateurs et de nouveaux ménages.

Vers un élargissement de la définition de la diversification de l'habitat

Face aux objectifs initiaux de l'ANRU (déconcentration des logements sociaux, création de nouveaux logements, attraction de nouveaux publics pour impulser une meilleure mixité), les stratégies menées dans le cadre de l'élaboration des PRU témoignent d'un élargissement de fait de la définition de la diversification de l'habitat.

Force est de constater que la diversité de l'habitat proposée par le biais des projets de rénovation urbaine répond dans la plupart des cas aux besoins de mobilité de ménages des quartiers ou de ménages riverains de ces quartiers en quête d'un parcours résidentiel.

Il s'agit ainsi **d'élargir la palette des propositions résidentielles afin de promouvoir une mobilité résidentielle des habitants du quartier**. Le nouveau PNRU a par ailleurs

confirmé cet objectif dans le cahier des charges encadrant l'élaboration des prochains PRU.

En outre, au-delà de la question du logement, une vision élargie de la notion de diversification de l'habitat interroge également la diversification des fonctions urbaines de ces quartiers.

Diversification de l'habitat par une offre de logements locatifs sociaux neufs

Dans cette définition plus large de la diversification, les opérations neuves de logements locatifs sociaux jouent un rôle non négligeable :

- › **dans le processus de transformation du quartier** : de nouvelles opérations, souvent « pionnières », contribuent à valoriser le quartier et participent ainsi au processus de transformation du quartier ;
- › **dans la diversification des produits** : les produits locatifs sociaux neufs viennent compléter la palette des logements permettant de répondre aux souhaits de parcours résidentiels ;
- › **dans la diversification des formes urbaines** présentes dans ces quartiers : la démolition de barres et la reconstruction de petits plots ou de logements locatifs sociaux individuels engendre une dédensification et une transformation physique du bâti ;
- › **dans la diversification des profils des ménages** : l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux peut amener l'arrivée de nouveaux ménages dans le quartier concerné.

Diversification de l'habitat par la question de la forme urbaine

Dans le processus de diversification des formes urbaines présentes et développées dans ces quartiers, **le logement individuel occupe une place de choix**. La maison, qu'elle soit en accession sociale ou en location, semble répondre à de fortes attentes de mobilités résidentielles.

À titre d'exemple, dans le cadre de la mise en œuvre du PRU du Nouveau Mons, des familles ont pris des renseignements sur les maisons à venir alors même que des opérations en collectif en cours étaient confrontées à des difficultés de commercialisation (Mons Napoléon).

À l'inverse, le cas de l'opération Natur'L développée dans le cadre du PRU de Lille (site Sud de Lille Sud) témoigne de l'importance de l'adaptation du produit aux besoins des ménages. Ainsi, malgré l'intérêt pour les logements individuels généralement observé, les maisons de l'opération Natur'L se sont moins bien vendues que les logements en collectif. Les difficultés rencontrées semblent questionner avant tout la conception du produit, sa surface, et son rapport qualité prix.

Éléments pour un positionnement des PRU selon les dynamiques de diversification enclenchées

Avec toutes les précautions méthodologiques requises pour tirer un bilan de la diversification de l'offre de logements dans les quartiers, il est proposé, au travers de quelques indicateurs, d'appréhender certains aspects pouvant donner **un éclairage sur le processus de diversification en cours dans les quartiers**.

L'analyse de ces indicateurs permet d'aboutir à une vision synthétique (voir le tableau ci-après) mettant en évidence trois aspects des projets de rénovation urbaine :

- 1/ **l'élaboration des projets** : l'ambition initiale de diversification portée par les PRU ;
- 2/ **la mise en œuvre du projet** : les opérateurs sollicités/mobilisés et les différents produits programmés ;
- 3/ **les projets aujourd'hui** : l'état d'avancement des PRU confrontés au principe de réalité.

À noter

Les PRU d'Armentières et de Villeneuve d'Ascq n'apparaissent pas dans ces tableaux d'analyse, les volumes de logements diversifiés sur site dans le temps des PRU n'étant pas significatif pour le calcul des indicateurs proposés.

Les PRU sont classés en ordre décroissant selon le nombre de démolitions prévu dans la Convention initiale.

Pour plus d'information : voir l'annexe 2 détaillant les indicateurs et la méthodologie utilisés.

ANALYSE COMPARATIVE DES PRU EN TERMES DE DIVERSIFICATION DES LOGEMENTS

PRU*	Lille	Roubaix	Tourcoing	Hem (HCL)	Mons en B	Wattrelos	Lammersart	méthodologie
Ambition initiale	Objectifs de diversification de l'habitat dans la programmation initiale							
	475 logts	275 logts	205 logts	95 logts	91 logts	80 logts	70 logts	< 40% de logements diversifiés dans le total reconstruit sur site
								> 40% de logements diversifiés dans le total reconstruit sur site
								> 40% de logements diversifiés dans le total reconstruit sur site ET > 8% de logements diversifiés dans le total de logements existants sur site
Mise en œuvre de la diversification : opérateurs et programmation diversifiés	Diversité des opérateurs développant des opérations diversifiées sur site							
								Pas d'opérateur privé
								> 3 opérateurs différents ET au moins un opérateur privé
								> 10 opérateurs privés
	Diversité des produits de diversification proposés sur site							
								< 4
								> 4
								des 6 typologies de logements diversifiés observés (1. accession sociale-AS, 2. dont PSLA, 3. accession libre-AL, 4. PLS, 5. autre locatif intermédiaire-LI, 6. locatif libre-LL)
Situation actuelle : état d'avancement et difficultés rencontrées	Représentation effective de l'accession libre et sociale							
								< 50% des projets en accession ET pas d'AL
								> 50% des projets en accession MAIS pas d'AL OU <50% des projets AL-AS livrés/en chantier
								> 50% des projets en accession ET >50% des projets AL-AS livrés/en chantier
								> 75% des projets en accession ET >50% des projets AL-AS livrés/en chantier
	Difficultés de commercialisation observées							
								Pas de difficulté de commercialisation
								Observation de difficultés de commercialisation
								Au moins 2 opérations annulées (hors AFL) et/ou en difficulté de commercialisation

*Les PRU d'Armentières et de Villeneuve d'Ascq n'apparaissent pas dans ce tableau d'analyse, les volumes de logements diversifiés sur site dans le temps des PRU n'étant pas significatif pour le calcul des indicateurs proposés

Méthodologie et résultats expliqués en annexe

03.

ÉLÉMENTS DE BILAN SUR CE QUI FAIT LA RÉUSSITE DES OPÉRATIONS DE DIVERSIFICATION

Les analyses par PRU de même que les analyses par opérations font émerger un certain nombre de critères et de facteurs concourant à la réussite des opérations de diversification. Ils concernent d'une part le produit en lui-même, sa conception, sa commercialisation, mais également le contexte urbain dans lequel ces opérations sont développées (la façon dont ces opérations s'inscrivent dans le processus de transformation du quartier) et les questions de portage et de gouvernance relatives à l'élaboration de ces opérations.

LE PRODUIT

Un prix adapté à la clientèle visée et à la localisation

Les opérateurs sont nombreux à partager la conviction que pour garantir la réussite de l'opération (en termes de bonne commercialisation et de profil des occupants ciblés), il faut pouvoir réussir à proposer les logements au « juste prix », c'est-à-dire un prix adapté à la clientèle visée en tenant compte de la localisation de l'opération.

Le prix du logement devrait en effet pouvoir être déterminé :

- › en adéquation avec les capacités financières des ménages, notamment ceux du quartier et des environs (cf. aire de chalandise pour les acquéreurs occupants) ;
- › en cohérence avec les prix des biens vendus dans le secteur (en tenant compte notamment du risque d'une concurrence entre les produits neufs et les ventes de logements issus d'un parc de logements anciens, parfois dégradés).

La maîtrise des coûts et le cumul des dispositifs existants

Pour maximiser la chance de sortir un produit accessible aux revenus des ménages, les opérateurs bénéficient de deux leviers principaux : la maîtrise des coûts d'opération et le cumul des dispositifs existants permettant de soutenir les opérations en accession à la propriété.

La maîtrise des coûts

Pour obtenir un bilan d'opération qui permette de tirer les prix vers le bas, elle s'appuie essentiellement sur :

- › la maîtrise des **coûts de foncier** ;
- › la maîtrise des **coûts de construction**.

Certains éléments sont identifiés par les opérateurs comme générant des surcoûts, ce qui pose de fait la question de leur gestion :

- › des coûts de construction plus élevés **selon la forme urbaine choisie** : à titre d'exemple, le bâti intermédiaire génèrent des surcoûts ;
- › des **contraintes imposées** par la réglementation du PLU (concernant notamment les questions de stationnement et le nombre de places de parking à prévoir).

À contrario, afin de garantir une meilleure maîtrise des coûts de construction, des démarches visant à sécuriser les risques techniques sont initiées et développées par des opérateurs.

Le cumul des aides issues des dispositifs existants

Un certain nombre de dispositifs, bénéficient aux opérations de logements diversifiés développées dans le cadre des PRU, qu'ils soient mis en place nationalement ou localement, en lien avec la démarche des PRU ou non.

Les aides associées à la démarche des PRU portées par l'ANRU

- › **primes ANRU** (10 000 euros par logement) ;
- › **TVA à taux réduit** (7% ou 5,5% - sur site et dans les 500 m/300 m) dans le cadre de la politique ANRU. Cette TVA à taux réduit engendre un rabais pouvant atteindre jusqu'à 15% du prix initial TTC. À titre d'exemple, pour un bien estimé à 180 000 €, une TVA à 5,5% équivaut à une aide d'environ 27 000 €.

Les aides de soutien à l'accession sociale à la propriété organisées dans le cadre des politiques locales de l'habitat

- › **primes MEL** (8 000 euros par logement financé en PSLA dans le cadre de la politique de soutien à l'accession sociale) ;
- › **primes de collectivités territoriales** au titre de leur politique de soutien à l'accession sociale (ville de Lille-ville de Roubaix).

Les autres aides, développées nationalement, afin de soutenir l'accession à la propriété et les marchés immobiliers

- › **doublément PTZ** ;

› **dispositifs de défiscalisation** (actuellement le dispositif Pinel) qui en favorisant les ventes de logements auprès de propriétaires investisseurs soutiennent globalement la commercialisation des opérations et le marché immobilier métropolitain.

Le cumul de ces aides contribue à baisser les prix de vente à destination des accédants occupants. Elles sont par ailleurs une illustration d'une volonté politique et peuvent constituer un argument technique complémentaire pour convaincre les opérateurs de se lancer dans ces opérations.

Un produit de qualité

Dans certains cas, il ne suffit pas qu'un produit soit proposé à un prix adapté pour garantir sa bonne commercialisation. **Il faut en effet que le produit en lui-même réponde aux besoins des ménages** et propose un bon rapport qualité-prix.

La nécessité de tirer les prix vers le bas pour aboutir à un produit accessible aux revenus des ménages ne doit pas s'appliquer au détriment de la qualité de l'habitat proposé. La notion de qualité est complexe et multidimensionnelle. Elle revêt un enjeu particulier dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine ayant pour objectif d'améliorer le cadre de vie des quartiers concernés. La dimension des logements, son évolutivité, sont des critères d'autant plus importants dans le cas de vente de logements auprès de jeunes ménages accédants, dans le souci de fidéliser cette nouvelle population. Produire un logement avec des surfaces plus petites afin d'atteindre des prix plus abordables peut s'avérer parfois contre-productif.

SA COMMERCIALISATION

Une stratégie de commercialisation adaptée à la cible-clientèle visée

Une stratégie de commercialisation adaptée au produit et à la clientèle ciblée est un facteur déterminant pour la réussite globale des opérations.

De manière générale, quel que soit le territoire de localisation de l'opération, les méthodes de commercialisation

des opérateurs évoluent. À titre d'exemples, les bulles de vente se pratiquent de moins en moins, le recours à Internet, au numérique s'est généralisé, les supports de communication se sont multipliés...

Dans le cas de la commercialisation de logements développés sur site PRU, les opérateurs soulignent d'autant plus la nécessité d'une réflexion spécifique, d'une stratégie particulière les incitant parfois à faire évoluer leurs pratiques.

Deux enjeux quant à l'adaptation de la stratégie de communication à ces opérations développées en PRU ont particulièrement été mises en évidence par les opérateurs

- 1/ **Une communication adaptée à la spécificité de la clientèle ciblée par ces opérations** (notamment les propriétaires occupants) :
 - aires de chalandise réduites ;
 - pour le cas des opérations en accession sociale : ménages en capacité d'acheter et répondant aux conditions de ressources pour bénéficier des aides.
- 2/ **Une communication et un accompagnement adaptés au profil des propriétaires occupants potentiels** en tenant compte du contexte social et urbain des quartiers concernés, et des processus de transformation en cours.

Il est nécessaire de mettre en évidence les perspectives de changement du quartier mais également de présenter le projet dans son contexte actuel afin de s'assurer que le client potentiel connaisse les enjeux de transformation du quartier.

Exemples de principes et d'outils utilisés

- › process de commercialisation adapté à l'aire de chalandise spécifique des produits : porte à porte, contacts de rue (ex : Jardins des Sens, Nacarat, Roubaix, quartier du Pile) ;
- › appui sur les maisons du projet local (Maison du Pile pour l'opération Jardins des Sens, Nacarat, Roubaix / Maison Lille Sud pour l'opération Pix'L, Vinci, Lille Sud) ; présentation du site dans la maison du projet, puis visite de l'opération en projet (Pix'L, Vinci, Lille Sud).

Une synergie à trouver entre la stratégie de commercialisation de l'opérateur et la stratégie de communication de la commune

La commercialisation d'une opération s'avère plus efficace quand la stratégie de commercialisation de l'opérateur vient s'adosser à une stratégie de communication de la Ville. Ainsi, d'une manière générale, l'intégration du PRU dans le projet de développement global de la ville et le fait de communiquer sur ces projets à destination des habitants du quartier, mais également à l'extérieur, valorisent le changement d'image attendu pour ces quartiers, et y contribuent.

Les opérateurs expriment en outre le besoin de **connaître le projet global porté par la collectivité** pour le quartier, projet dont ils se sentent partie prenante par l'opération qu'ils développent. Une bonne connaissance du projet d'aménagement global du quartier, des perspectives de transformations, de leur temporalité, permet aux commercialisateurs de présenter aux clients potentiels l'opération dans son contexte urbain. Il est également important de pouvoir projeter les acheteurs dans une vision du quartier transformé, de valoriser l'investissement public réalisé et en projet, de même que les équipements publics et services implantés à proximité.

Dans cette perspective, la mise en œuvre d'**une stratégie de marketing urbain** mettant en évidence les dynamiques urbaines et valorisant le projet de développement du quartier, de la ville, voire de la métropole contribue très favorablement à une stratégie de communication efficace.

En outre, un **dialogue rapproché entre la Ville et l'opérateur** permet au fur et à mesure de la commercialisation, de ses avancées, des éventuelles difficultés rencontrées, d'adapter les outils et la stratégie mise en œuvre.

Exemples de principes et d'outils utilisés (Equilibre, Projectim, Mons-en-Barœul, Nouveau Mons)

- › acculturation des commercialisateurs aux projets d'aménagement et de développement du quartier et de la Ville ;
- › lancement commercial éphémère (sous chapiteau) à l'occasion d'une balade urbaine organisée par la Ville pour présenter le projet en cours ;
- › élaboration par l'opérateur d'une maquette de l'immeuble en projet en s'appuyant sur le même prestataire qui a réalisé pour la Ville une maquette du projet urbain en cours ; utilisation conjointe de ces deux maquettes à l'occasion de visites pour présenter le site et/ou le projet.

LE CONTEXTE URBAIN DES OPÉRATIONS DE DIVERSIFICATION, LEUR INSERTION DANS LE PROCESSUS DE TRANSFORMATION DU QUARTIER

Un changement d'image plus rapide suite à une transformation physique du quartier plus massive et observable

L'action de l'ANRU part du postulat que **les actions de transformation physique du quartier contribuent à un retournement d'image** visant à y attirer de nouveaux habitants. Cette ambition semble plus facilement atteignable quand **ces transformations sont globales et massives**.

À titre d'exemple, la combinaison des actions menées dans le cadre des trois quartiers d'habitat social Lille-Sud, Nouveau Mons, Belencontre (réhabilitation d'immeubles, démolition de logements sociaux permettant notamment de libérer du foncier, reconstruction de logements sur site qu'ils soient sociaux ou privés, implantation d'équipements, réaménagement des espaces publics...) a permis d'atteindre un seuil de transformation physique des sites impulsant, entraînant et confirmant un retournement d'image de ces territoires.

Dans le cas des sites concernant des quartiers d'habitat ancien où les actions sont de fait plus ponctuelles, de même que pour les quartiers d'habitat social ayant bénéficié d'un

VUE AÉRIENNE DE LA ZAC ARRAS EUROPE,
AVANT ET APRÈS LE LANCEMENT DU PRU



Vue aérienne en 2004 (Ville de Lille)



Vue aérienne en 2015 (Ville de Lille)

investissement public plus mesuré, le principe de la transformation physique des quartiers comme déclencheur d'un processus de transformation plus globale est remis en question. L'effet masse n'y est de fait pas atteignable. L'identification de ces cas-limite, qui concernent pourtant un certain nombre de PRU de la métropole lilloise, conforte l'importance de connecter les aspects de transformation physique des quartiers à une action plus globale et plus intégrée. Cette nécessité d'une vision globale a en outre été reprise dans les ambitions du nouveau PNRU : les aspects

« développement économique » y sont aujourd'hui présentés comme un enjeu majeur.

Des opérations en adéquation avec la temporalité de la transformation des quartiers

L'enjeu de la temporalité joue un rôle majeur dans la réussite des opérations de diversification. Il s'agit tout d'abord de développer **des opérations dont la programmation est en adéquation avec la temporalité du processus de diversification des quartiers** (cf. paragraphe 3.3.1. La diversification de l'habitat : un processus en plusieurs étapes). Mais cet enjeu de la temporalité se décline également de différentes façons.

Le rôle des opérations pionnières

Dans le cadre de l'action de transformation physique d'un site visant un changement d'image et d'usage du quartier concerné, **les premières opérations développées, quelle que soit leur nature**, jouent un rôle important. Elles sont autant de signaux forts qui témoignent des évolutions souhaitées et initiées.

Ces opérations pionnières peuvent être de plusieurs types :

- › aménagements des espaces publics ;
- › implantation d'équipements publics ;
- › opérations de reconstruction de logements sociaux sur site ;
- › premières opérations de diversification de l'habitat.

Elles constituent un socle, qui une fois élaboré peut inciter des opérateurs et des acheteurs potentiels à s'engager. Dans sa prise en compte de l'enjeu de la temporalité dans le cadre de l'élaboration de ses PRU, la ville de Lille s'est beaucoup appuyée sur le principe de ces opérations pionnières.

L'aménagement des espaces publics, un atout pour l'accueil d'opérations de diversification

L'aménagement préalable des espaces publics constitue un atout particulier pour l'accueil d'opérations privées et de leurs occupants. Si la période de travaux peut être vécue comme difficile par les riverains et les usagers du quartier, **l'aménagement des espaces publics crée un**

effet levier important et rapide. Cela suppose néanmoins que la conception des projets de logements soit aboutie sur plusieurs aspects techniques (cf. réseaux, voies d'accès...) dès la conception et la mise en œuvre des aménagements.

Dans certains cas de figure, des opérations de diversification ont été lancées et livrées sans aménagements publics préalables. C'est le cas des opérations Les patios de Bajazet (Pierres et Territoires) et Imago (SRCJ) livrées respectivement depuis 2015 et 2016 dans le quartier Pont Rompu à Tourcoing. Les voies d'accès et les espaces publics ne sont pas à ce jour réalisés. Ce contexte de chantier en cours semble favoriser certains conflits d'usage entre les habitants du quartier et les nouveaux ménages installés. L'accueil d'habitants pionniers dans un site en tout début de processus de transformation peut générer des questions quant à l'envie de ces nouveaux occupants de rester dans le quartier.

La gestion transitoire des espaces en attente

Le calendrier initial des projets de rénovation urbaine et notamment des opérations de diversification a été soumis à des retards, des reports. Alors que les opérations de démolitions ont permis de dégager des « galettes foncières » en attente de projet, des difficultés de commercialisation ou des changements de stratégie communale (par exemple à Roubaix) sont à l'origine de décalages des opérations de diversification dans l'attente d'un contexte plus favorable. Ces situations questionnent ainsi **la capacité à assurer une gestion transitoire de ces espaces en attente.**

L'articulation du montage des opérations au sein d'un même quartier

La question de la temporalité des projets se pose en outre en termes d'articulation du montage des opérations au sein d'un même quartier. Dans le cadre du PRU de Watrelos par exemple, deux opérations de diversification ciblant une clientèle similaire ont été lancées à la commercialisation dans une période rapprochée. Ces deux opérations n'ont pas atteint le seuil de commercialisation minimal permettant d'initier le chantier et ont finalement été annulées (elles sont aujourd'hui reportées dans une temporalité qui dépasse celle du PRU). En parallèle des difficultés observées en termes de marchés immobiliers,

il est fait l'hypothèse que le lancement concomitant de ces deux opérations a été un frein supplémentaire à une bonne commercialisation.

LE PORTAGE DES PROJETS

Une gouvernance et un pilotage spécifique

Les dimensions administratives et financières du PRU imposent un cadre et des contraintes spécifiques pour le développement d'opérations dans ces secteurs. Le montage financier et administratif des dossiers ANRU génère des procédures, un pilotage et une gouvernance particulière tant pour le projet global que pour les opérations qui le composent. Ces procédures induites par le dispositif ANRU a nécessité aux porteurs de projet un temps d'appropriation. Des compétences spécifiques ont ainsi été acquises/développées. Les opérateurs privés soulignent par ailleurs la complexité du dispositif et l'appui essentiel des porteurs de projet dans la mise en œuvre de leurs opérations.

En outre, **la dimension urbaine** du PRU est également à l'origine d'un certain nombre de contraintes sur le bon déroulement du projet ; de multiples opérateurs sont généralement impliqués, la temporalité est complexe, les opérations sont interdépendantes les unes des autres (opérations à tiroirs en lien avec la démolition et la reconstruction de logements ou d'équipements). À ce titre, un retard ou une contrainte se répercutent inévitablement sur l'ensemble du projet et ses parties prenantes.

Un portage politique fort

Un portage politique fort constitue souvent **un soutien complémentaire voire indispensable** pour le lancement, l'élaboration et le bon déroulement d'opérations de diversification. Dans le cas de certaines opérations, elles n'auraient pas été conçues ni lancées sans le soutien des élus locaux. L'opération Jardins des sens (Nacarat) dans le quartier du Pile à Roubaix, issue d'une décision politique, est à ce titre un exemple significatif. Néanmoins, si ce soutien est un atout de poids, force est de constater qu'il n'est **pas toujours suffisant pour garantir la bonne commercialisation** et la livraison effective de ces logements.

Une implication des opérateurs, des changements de pratiques, une prise en compte de leurs contraintes

Les entretiens d'acteurs menés pour cette étude ont mis en valeur l'engagement investi par les différentes parties prenantes de ces projets de rénovation urbaine. L'élaboration de ce programme ANRU a été l'occasion pour certains opérateurs privés (voire sociaux) de développer pour la première fois des opérations dans ces quartiers en PRU.

Dans leurs retours d'expériences, les acteurs - des villes et directions de projets aux opérateurs publics et privés - témoignent globalement de **l'importance de changer les pratiques et de travailler dans une grande proximité dès l'élaboration des PRU.**

04.

ZOOM SUR LES PRODUITS DE DIVERSIFICATION

PLS ET LOCATIF INTERMÉDIAIRE (SNI)

Le Prêt locatif social (PLS)

Une dizaine d'opérations en PLS aura été développée sur site dans le cadre de ces PRU pour un total de 200 logements. Ces opérations concernent les PRU de Wattrelos, Lille, Roubaix, Tourcoing. (Par ailleurs, une opération est prévue à Villeneuve d'Ascq : 45 logements en dehors de la temporalité du PRU).

Sur cette dizaine d'opérations qui devrait être réalisée à termes, **5 opérations sont à ce jour livrées, représentant un total de 115 logements.**

La clientèle-cible associée à ce produit de diversification en location est étroite. Dans le cadre de la gestion immobilière de ces opérations, qu'elles soient localisées en PRU ou pas, il faut pouvoir trouver le ménage dont les revenus répondent à une double logique : un revenu qui d'une part permet de payer ce niveau de loyer, et qui d'autre part, correspond aux plafonds de ressource.

Dans le cas de l'opération Résidence de la Victoire à Wattrelos, première opération en PLS développée dans le cadre des PRU de la métropole lilloise, une minoration des loyers a été identifiée comme possible dans la conception de l'opération. Par ailleurs, afin de s'adapter à la capacité financière des ménages issus du quartier et des environs, et de garantir la première mise en location des logements, les dossiers de ménages aux revenus faibles mais qui bénéficient d'aides au logement pour pouvoir payer le loyer ont été retenus. Ainsi, un tiers des locataires ont des revenus inférieurs au plafond PLS, 40% ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS et un quart d'entre eux pourraient prétendre à un logement en PLAI. Force est de constater que des choix sont parfois réalisés pour s'adapter à un contexte particulier, et que le produit-logement proposé ne présage pas toujours du profil du ménage y habitant.

Le locatif intermédiaire (Société Nationale Immobilière)

Le locatif intermédiaire est un statut mis en place par une ordonnance datant de février 2014. Présenté comme un « chaînon » entre le logement social et le logement privé,

il s'adresse aux personnes au-dessus du seuil de logement social mais en difficulté pour accéder à la propriété. Ce type de produit se positionne sur des marchés tendus et il est développé dans des secteurs urbains attractifs.

Filiale immobilière d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, la Société Nationale Immobilière (SNI) a été mandatée par l'Etat pour prendre une part active dans l'effort de construction en faveur du logement intermédiaire.

Les programmes qui en sortiront proposent des loyers plafonnés, inférieurs de 15 à 20% à ceux du marché. Les ménages qui les occupent doivent pour cela justifier de certaines conditions de ressources.

Après un délai de 10 à 15 ans, le bailleur pourra revendre ses logements, offrant ainsi à ses locataires un accès à la propriété différé, sécurisé et à prix maîtrisé.

Une convention partenariale a été signée entre la MEL et SNI en avril 2014, afin de fixer des objectifs de production de logements intermédiaires à l'échelle de la Métropole. Des développements d'opérations dans le cadre d'opérations en PRU sont prévus à Lille (ZAC Porte de Valenciennes, ZAC Arras Europe), et à Mons-en-Barœul. **Sur les 155 logements qui seront développés à termes sur site, près de 60 sont d'ores et déjà livrés.**

Dans le cas de l'opération développée à Mons-en-Barœul (Pépité), il s'agissait initialement d'un projet prévu en accession libre. Suite à la commercialisation de l'opération Equilibre, il a été choisi de changer la programmation pour une opération en locatif intermédiaire réalisée avec la SNI, ce qui a permis de garantir la sortie de cette opération.

LOCATIF LIBRE (FONCIÈRE LOGEMENT)

15 opérations sur les 30 initialement prévues seront réalisées à termes, représentant **un total de 480 logements.**

9 opérations ont été livrées à ce jour. Les premières livraisons ont eu lieu en 2014, soit quelques années plus tard que les premières livraisons d'opérations de diversification enregistrées sur site en 2010.

	Lille	Roubaix	Tourcoing	Wattrelos	Hem	Lambersart	Mons-en-Barœul
Projets Foncière Logement dans les Conventions	10	5	3	6	2	2	2
Opérations Foncière Logement maintenues	5	2	2	3	1	1	1
dont livrées	3		1	3	1	-	-
Projets repris par des partenaires	5	-	-	-	1	1	1
Opérations annulées	-	3	1	3	-	-	-

Pour ce qui concerne les opérations annulées officiellement par Foncière Logement en 2014, les terrains restent cédés à Foncière Logement sous un délai de 5 années. Néanmoins, si au cours de cette période un autre promoteur est trouvé, le terrain peut être libéré par Foncière Logement sous réserve que la programmation proposée correspondent à des produits de diversification (locatif libre, accession sociale...).

Des logements bénéficiant du rapport qualité/prix très concurrentiel

Les opérations portées par Foncière Logement répondent à un cahier des charges précis. Il s'agit notamment de logements bénéficiant de surfaces relativement grandes, de wc séparés, de salle de bain avec baignoire, de placards, d'une cuisine séparée (cuisine non équipée pour les petites typologies avec seulement une hotte et un évier inox), d'une terrasse ou d'une petit jardin, etc.

Le choix stratégique de Foncière Logement est de **développer des logements de grande qualité dont le rapport qualité/prix concurrentiel doit permettre de compenser l'inconvénient lié à la localisation des programmes**. Ainsi, les prix des loyers pour une typologie x sont fixés en tenant compte des loyers moyens observés dans la ville d'implantation du programme pour cette même typologie x.

Les surfaces de ces logements étant relativement grandes, on observe un loyer moyen au m² concurrentiel. La qualité intrinsèque des projets inclut une prise en compte des enjeux environnementaux dans la conception et la

construction des logements et de l'opération globale (norme BBC globalement appliquée...). Néanmoins, des charges élevées sont observées pour ces projets. L'importance accordée aux parties communes, la surface des logements, les grands volumes à chauffer et l'entretien du système de chauffage... Tous ces éléments, qui contribuent également à la qualité de l'opération, génèrent **des charges relativement plus élevées**. Sans compter la taxe d'habitation pour des logements bénéficiant de tout le confort (jardin/terrasse, garage, grande surface...).

Questionnements quant à la gestion de ces opérations

L'organisation de modalités d'échanges spécifiques entre les gestionnaires des opérations et le réseau des collecteurs apparaît comme un enjeu pour la gestion à moyen et long termes des opérations. Ainsi, dans le cas de l'opération « Fin de la Guerre » développée à Tourcoing (Belencontre), la quasi-totalité des locataires a été identifiée par la SERGIC le gestionnaire de l'opération. Un seul candidat a été trouvé par le collecteur CILGERE, ce qui illustre des liens peu développés jusqu'à présent avec les acteurs du réseau d'Action Logement.

Foncière Logement a mené pour ses programmes implantés dans les périmètres de rénovation urbaine des enquêtes de satisfaction auprès des locataires en 2011 et 2014. Les locataires de ces opérations (France entière) sont en majorité des personnes âgées de 26 à 45 ans, des couples avec des enfants, et des employés et des cadres (profil des ménages 2011). De manière générale, pour

les locataires enquêtés, des critères liés à la conception même du logement ont été des éléments décisifs dans le choix de leur lieu d'habitation (taille et surface du logement, surface des pièces et distribution). En second lieu, apparaissent le style architectural de la résidence et le quartier de localisation. En outre, « alors que 34% des personnes interrogées avaient une image négative du quartier au moment d'emménager, 55% des locataires changent d'opinion, prenant en compte la mutation qui s'opère et pensent que la situation va encore progresser » (résultats de l'enquête 2014).

ACCESSION SOCIALE

Les opérations en accession sociale livrées et encore en projet représentent un total de 1 240 logements. 44% de cette production est aujourd'hui livrée, soit près de 540 logements.

Logements sur site	Tous les logements	%	Logements livrés	%
Hauts-Champs Longchamp	53	4%	44	8%
Villeneuve d'Ascq	55	4%		0%
Lille	864	70%	319	59%
Wattrelos	16	1%	16	3%
Armentières		0%		0%
Lambersart	25	2%	25	5%
Roubaix	85	7%	31	6%
Tourcoing	101	8%	77	14%
Mons-en-Barœul	43	3%	31	6%
TOTAL	1242		541	

Parmi ces projets en accession sociale, plus des deux tiers sont développés à Lille. Cette très forte présence de l'accession sociale à Lille est le fruit d'une politique spécifique de soutien au développement de ce type de produit.

Primes de la Ville de Lille dans le cadre de sa politique de soutien à l'accession sociale (délibérations de 2008 et 2014) :

- › 7 000 € pour les logements en accession sociale (<2 000 €/m²) ;
- › 4 000 € pour les logements en accession maîtrisée (<2 400 €/m²).

En dehors des cas de Lille et de Roubaix, les logements en accession sociale prévus dans le cadre des PRU sont liés à des financements ANRU (prime de 10 000 euros par logement).

Le Prêt Social Location Accession

Parmi les produits en accession sociale, le PSLA est un produit souvent souhaité par les Villes dans la mesure où il permet une sécurisation de l'acheteur.

Au final, **6 opérations** ont été planifiées sur site dans le cadre des PRU à Lambersart, Mons-en-Barœul, Roubaix et Tourcoing représentant **un total de 80 logements**.

De manière générale, ce type de produit présente pour l'opérateur plusieurs enjeux particuliers, qu'ils soient développés dans le cadre d'un PRU ou non :

- › des prix abordables : un produit au bon prix garantira sa bonne commercialisation. Les programmes qui fonctionnent proposent des logements avoisinant 160-170 000 € ;
- › la recherche de la clientèle-cible : la cible des prospects est très réduite et spécifique. La commercialisation demande la mise au point d'une stratégie spécifique et adaptée ;
- › la levée d'option : elle est généralement levée dans un délai de 6 mois à un an. En cas de non levée d'option, le logement est revendu ou devient un logement social classique. Pour une opération en collectif, un éventuel invendu dans une copropriété génère des questionnements quant à la gestion.

En outre, la plus-value d'une opération PSLA en secteur ANRU semble parfois questionnée par les opérateurs dans la mesure où la TVA à taux réduit induite par ce type de financement est de fait appliquée dans les sites PRU (et à proximité).

ACCESSION LIBRE

Dans le cadre des PRU, on enregistre un total de 1 790 logements en accession libre déjà livrés sur site ou encore en projet. La part des logements livrés à ce jour avoisine les 27%, soit 490 logements.

PRU (classés selon les dates de signature des Conventions)	Tous les logements	%	Logements livrés	%
Hauts- Champs Longchamp	-	-	-	-
Villeneuve d'Ascq	-	-	-	-
Lille	1496	84%	356	73%
Wattrelos	-	-	-	-
Armentières	-	-	-	-
Lambersart	12	1%	9	2%
Roubaix	94	5%	55	11%
Tourcoing	69	4%	69	14%
Mons-en- Barœul	118	7%	0	0%
TOTAL	1789	100%	489	100%

Les produits de diversification en accession libre ne sont pas uniformément représentés dans les PRU de la métropole. Plusieurs PRU ne proposent pas ce type de produit. C'est le cas pour les projets de Hauts-Champs Longchamp, Wattrelos, Villeneuve d'Ascq et Armentières.

Parmi la répartition de ces produits en accession libre selon les PRU, on retrouve le poids prédominant de la Ville de Lille (cf. PRU en lien avec des projets urbains à long termes, prise en compte d'une connaissance fine des projets à venir à court, moyens et long termes).

À noter qu'une partie des produits en accession libre est vendue auprès d'investisseurs et qu'elle génère de fait une offre en locatif libre. La vente auprès de ce public est souvent perçue au travers des analyses par PRU et par opérations comme un vecteur permettant de garantir la sortie des opérations de diversification, ceci notamment dans les PRU localisés à proximité des fonctions métropolitaines (PRU de Lille, de Mons-en-Barœul).

SYNTHÈSE

La diversification, un axe majeur du Programme National de Rénovation Urbaine

Au travers des PRU, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) ambitionne une déconcentration des logements sociaux, la création de nouveaux logements, et in fine l'attraction de nouveaux publics pour impulser une meilleure mixité sociale. Il s'agit pour ce faire de diversifier l'offre présente dans ces quartiers :

- › en développant des logements en accession libre et sociale à la propriété, et en locatif libre et intermédiaire ;
- › en diversifiant la forme urbaine des logements via une offre nouvelle de logements individuels ou de petits collectifs dans des quartiers composés pour l'essentiel de « grands ensembles ».

Afin de répondre à cet enjeu de diversification, les conventions des 10 PRU de la métropole prévoient au total près de **1 400 logements diversifiés sur site**, dont près de 1 200 sont subventionnés (86%).

Cette programmation initiale est composée pour plus de la moitié (760) de logements en locatif libre prévus avec Foncière Logement, opérateur identifié pour jouer un rôle clé. Les produits en **accession sociale** représentent quant à eux 40% de la programmation initiale, et un tiers de la programmation initiale subventionnée, soit environ 560 logements.

Une dynamique de diversification de l'offre de logements initiée ou soutenue par les PRU

Une vision actualisée des opérations de diversification lancées dans le temps des PRU identifie des **projets supplémentaires** par rapport à la programmation initiale. Il s'agit d'opérations privées non subventionnées (mais avec TVA réduite à 5,5% ou 7%) qui n'ont pas été reprises dans les conventions ANRU ou de nouvelles opérations ayant émergé depuis leur signature.

D'autres modifications - **annulations, reports, changements de programmation et/ou d'opérateurs** - sont principalement générées par des difficultés de commercialisation voire de réalisation, par la complexité du montage des PRU et l'interaction des opérations entre elles, et par le changement de stratégie nationale de Foncière Logement ayant eu des conséquences locales, sans compter les

effets de variation liés à la vie d'un projet de logements.

Au total, **près de 3 925 logements diversifiés sur site** sont aujourd'hui soit livrés, soit encore en projet. Ces opérations sont composées pour l'essentiel de logements en **accession libre** (45%) et en **accession sociale** (32%), le quart restant étant développé en locatif intermédiaire ou libre :

- › en juillet 2016, **près de 1 400 logements sont livrés sur site**, soit environ 35% de l'ensemble des projets de diversification initiés dans le cadre des PRU. Ce taux de livraison dépasse 50% pour les opérations subventionnées par l'ANRU. Les premières livraisons ont démarré en 2010 quelle que soit la date de signature des conventions. Les livraisons de logements diversifiés vont encore s'étaler sur quelques années (jusqu'à 2019-20) ;
- › à ce jour, **2 500 logements sont encore en projet sur site**. En dehors des 750 logements en chantier, il est difficile de distinguer avec certitude les opérations qui seront effectivement livrées à termes des projets qui seront amenés à évoluer, être modifiés voire annulés, tout projet portant une part de risque plus ou moins important. En outre, plus de 800 de ces logements sont concernés par des opérations élaborées ou reportées au-delà de la temporalité des PRU.

La mise en place d'une **TVA à taux réduit** (5,5% ou 7% sur site et dans un périmètre de 500 m ou de 300m autour des sites) visait un « effet de levier » quant à la construction sur et aux alentours des sites. Globalement, près de 4 500 logements, livrés ou en projet, se sont développés à proximité des sites concernés par les PRU. La localisation de ces logements est néanmoins extrêmement concentrée : ils concernent pour l'essentiel Lille, puis Tourcoing et Roubaix.

Une grande diversité des situations et des processus engagés selon les PRU et les territoires...

Les projets de rénovation urbaine ont été élaborés selon un **cahier des charges commun** proposé par l'ANRU. A l'échelle de la métropole, **une grande diversité des situations** est néanmoins constatée selon la réalité des territoires, leur situation de départ, et la manière dont a été approprié l'outil « PRU ».

Pour appréhender cette diversité, il faut pouvoir tenir compte de **la façon dont les projets sont montés, élaborés et portés**. L'ampleur du projet en termes d'objectifs de démolition et de reconstruction sur place, le degré d'intérêt retenu pour le projet dans le cadre de son élaboration (nationale ou régional), la stratégie de la ville portée dans le cadre du projet de rénovation urbaine, et plus à la marge, les aspects organisationnels concernant le portage technique du projet, sont autant d'éléments éclairant la réalité des projets et leurs objectifs quantitatifs.

Par ailleurs, le **degré d'attractivité** des quartiers et des communes est également à prendre en compte dans l'appréciation des projets et de leur mise en œuvre. Tous les quartiers ne bénéficient pas de la même attractivité auprès des **nouveaux habitants** et/ou des **investisseurs potentiels**, mais également **des opérateurs privés susceptibles d'y développer des opérations**. Les dynamiques en termes de marchés immobiliers sont variables, de même que les capacités des territoires à muter. De manière globale, la situation géographique par rapport au cœur métropolitain, la proximité des fonctions métropolitaines (Universités, gares...), l'accès aux transports en communs apparaissent comme des facteurs d'attractivité importants.

... qui mène vers un élargissement de la définition de la diversification de l'habitat

Face aux objectifs initiaux de l'ANRU, les stratégies menées dans le cadre de l'élaboration des PRU témoignent d'un **élargissement de fait de la définition de la diversification de l'habitat**. Les PRU répondent dans la plupart des cas aux **besoins des ménages des quartiers** ou de ménages riverains en quête d'un parcours résidentiel. Il s'agit ainsi de promouvoir une mobilité résidentielle des habitants du quartier. Le Nouveau programme national de renouvellement urbain a par ailleurs confirmé cet objectif dans le cahier des charges encadrant l'élaboration des prochains PRU.

Dans cette vision plus large de la diversification, **les opérations neuves de logements locatifs sociaux** jouent un rôle non négligeable dans le processus de transformation et de diversification du quartier. Par ailleurs, **le logement individuel** est un vecteur de diversification des formes urbaines présentes et développées dans ces quartiers. En outre, une vision élargie de la notion de diversification de l'habitat interroge également la **diversification des fonctions urbaines** de ces quartiers.

Une dynamique de diversification qui doit pouvoir se poursuivre au-delà des Projets de rénovation urbaine

Pour aboutir à une normalisation résidentielle de ces quartiers, des étapes intermédiaires sont le plus souvent nécessaires. Les nouvelles opérations de logements participent globalement à la mise en place d'un processus de diversification, qui peut être décomposé en plusieurs grandes phases :

- › une **phase exploratoire** s'appuyant sur des opérations développées à titre expérimental ;
- › une **phase de transformation** s'articulant autour d'**opérations pionnières** menées avec des opérateurs pionniers et s'adressant à des habitants pionniers ;
- › une **phase de « normalisation résidentielle »** dans un contexte où le retournement d'image du quartier est conforté par l'arrivée de nouveaux opérateurs et de nouveaux ménages.

L'outil « PRU », qui reste une **procédure contrainte administrativement**, contribue à **impulser une dynamique de projet** mais ne peut répondre dans sa seule temporalité aux enjeux globaux de transformation des quartiers. Ces opérations ont généré **beaucoup d'efforts de la part de toutes les parties prenantes** (Communes, MEL, opérateurs...) et contribue à un **processus de réaménagement et de diversification de l'habitat** plus ou moins avancé selon les territoires. Ces dynamiques doivent être poursuivies dans le cadre des futurs projets portés par les communes concernées en tenant compte et en optimisant les facteurs qui favorisent la réussite des opérations de diversification.

**Ce qui fait la réussite
des opérations de diversification**

<p>Le produit</p> <ul style="list-style-type: none"> › un prix adapté à la clientèle visée et à la localisation ; › la maîtrise des coûts et le cumul des dispositifs existants ; › un produit de qualité qui réponde aux besoins des ménages. 	<p>Sa commercialisation</p> <ul style="list-style-type: none"> › une stratégie de commercialisation adaptée à la cible-clientèle visée ; › une stratégie de communication de la commune au service de son projet de développement et d'aménagement ; › la mise en synergie de ces deux stratégies.
<p>L'insertion des opérations dans une temporalité et un processus global de transformation du quartier</p> <ul style="list-style-type: none"> › des opérations en adéquation avec la temporalité de la transformation des quartiers ; › une transformation physique massive du quartier contribuant à un retournement d'image plus rapide ; › une transformation du quartier s'appuyant sur des opérations pionnières et l'aménagement des espaces publics ; › l'articulation du montage des opérations au sein d'un même quartier. 	<p>Le portage des projets</p> <ul style="list-style-type: none"> › la mise en place d'une gouvernance et d'un pilotage spécifique ; › un portage politique fort ; › une implication des opérateurs, des changements de pratiques, une prise en compte de leurs contraintes.

**Le rôle de la MEL :
premiers éléments de préconisation**

D'une part la Métropole Européenne de Lille a pris la compétence politique de la ville et intervient en tant qu'animateur d'une démarche globale. D'autre part, elle mène une politique en faveur du développement de l'accès social à la propriété, dans le cadre de sa compétence habitat. A ce double titre, elle a un rôle à jouer dans l'accompagnement de la diversification de l'offre de logements dans les PRU.

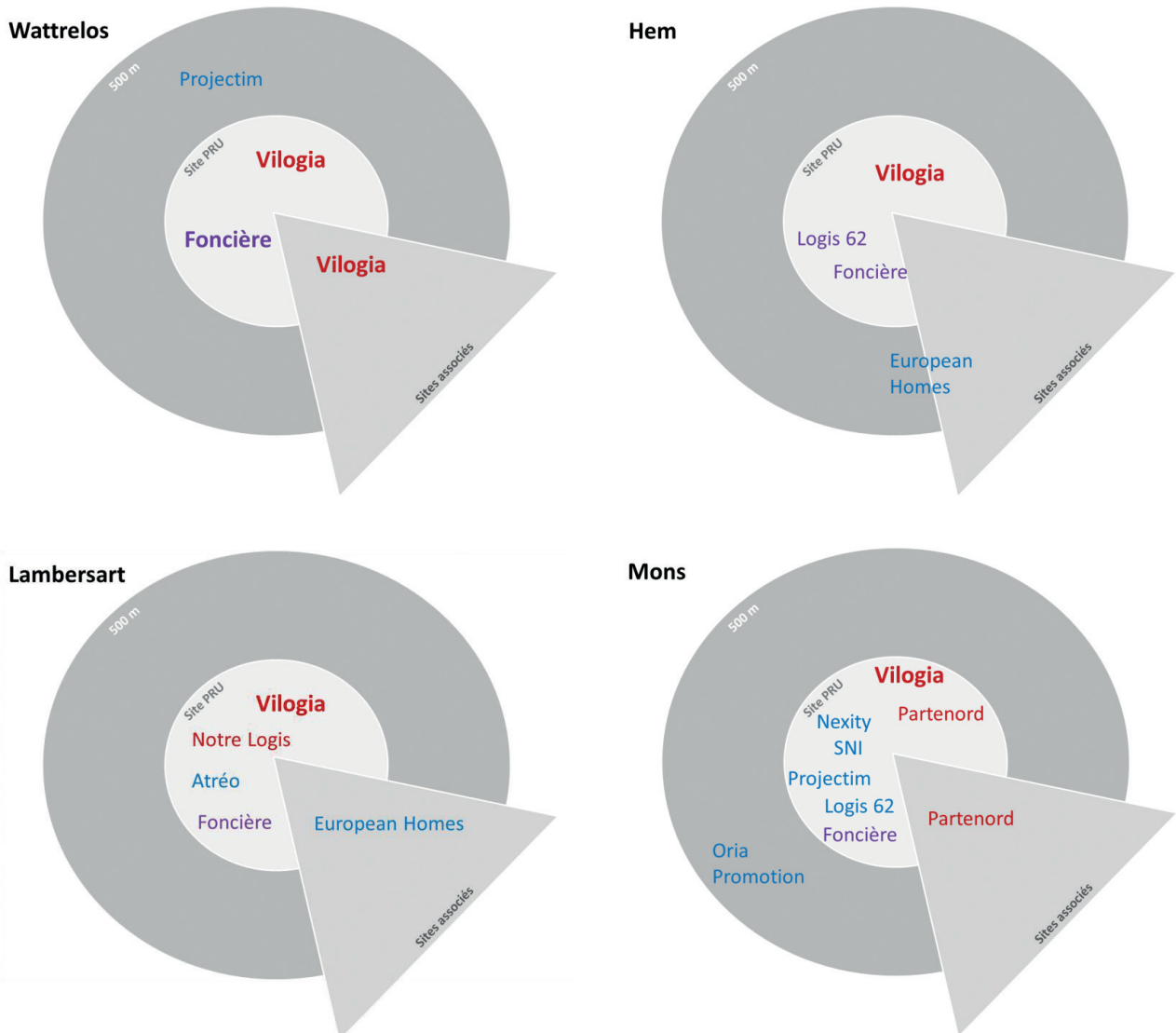
Dans la perspective du nouveau Programme national de rénovation urbaine et en s'appuyant sur les analyses conduites dans le cadre de cette étude-bilan des premiers projets de rénovation urbaine, quelques préconisations peuvent être ici mises en évidence :

- › consolider une vision métropolitaine, permettant d'optimiser une articulation entre les projets et opérations ;

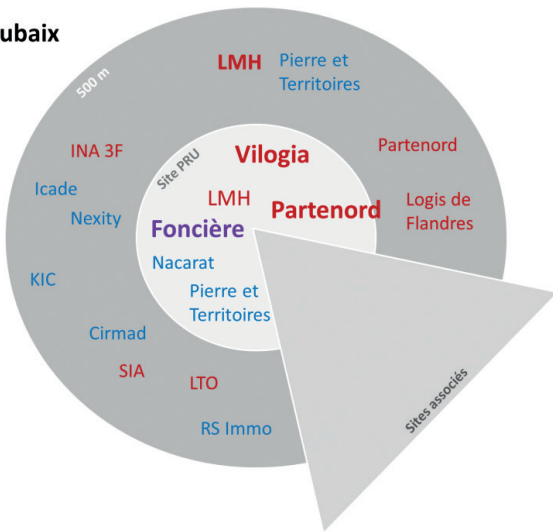
- › développer une politique de marketing territorial soutenant le développement des opérations de logements et leur phase de commercialisation ;
- › nouer des liens voire des partenariats avec le secteur bancaire, qui joue un rôle clé dans le montage des projets d'opérations et des projets immobiliers des ménages accédant à la propriété ;
- › organiser une gouvernance favorisant les échanges et partenariats entre les différentes parties prenantes des opérations et plus globalement des projets d'aménagement et de développement de ces quartiers.

ANNEXES

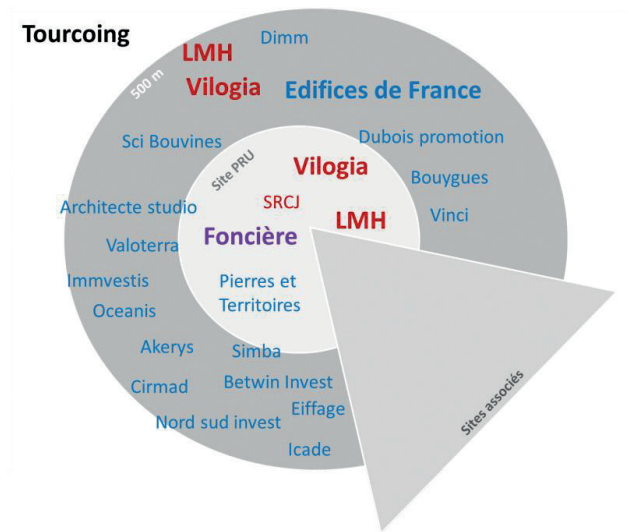
ANNEXE 1 - LA DIVERSITÉ DES OPÉRATEURS ET LA PRÉSENCE DES OPÉRATEURS PRIVÉS DANS LES PRU



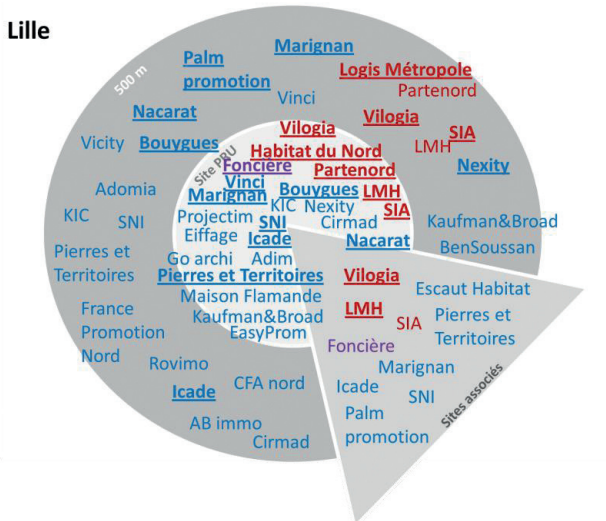
Roubaix



Tourcoing



Lille



ANNEXE 2 – ANALYSE COMPARATIVE DES PRU EN TERMES DE DIVERSIFICATION DES LOGEMENTS

PRU*	Lille	Roubaix	Tourcoing	Hem (HCL)	
Ambition initiale	Objectifs de diversification de l'habitat dans la programmation initiale				
	Logements diversifiés programmés (cf. conventions initiales) ; Poids dans le total des logements reconstruits et existants sur site	475 logts 50% (Habitat Social) 8%	275 logts 52% (Trois Ponts) 74% (TP + poles appui) 3%	205 logts 40% 4%	95 logts 19% 4%
Opérateurs et programmation	Diversité des opérateurs développant des opérations diversifiées sur site				
	Nombre et profil des opérateurs développant des logements diversifiés sur site	23 opérateurs privés : 17 sociaux : 5 Foncière Logement	6 opérateurs privés : 2 sociaux : 3 Foncière Logement	5 opérateurs privés : 1 sociaux : 3 Foncière Logement	2 opérateurs privés : 0 sociaux : 1 Foncière Logement
	Diversité des produits de diversification proposés sur site				
Typologies de logements diversifiés représentées à termes sur site	5/6 PSLA	5/6 L†	5/6 L†	3/6 PSLA, PLS, L†	
Situation actuelle	Représentation effective de l'accession libre et sociale				
	Part des logements prévus en accession libre (AL) et sociale (AS) ; Dont part des logements livrés ou en chantier	AL+AS : 82% (AL : 52%) dont 50%	AL+AS : 68% (AL : 36%) dont 39%	AL+AS : 75% (AL : 30%) dont 86%	AL+AS : 71% (AL : 0%) dont 83%
	Difficultés de commercialisation observées				
Annulation/report suite à des difficultés de commercialisation ; Difficultés de commercialisation en cours	1 annulée	2 en cours	1 annulée 2 en cours		

*Les PRU d'Armentières et de Villeneuve d'Ascq n'apparaissent pas dans ce tableau d'analyse, les volumes de logements diversifiés sur site dans le temps des PRU n'étant pas significatif pour le calcul des indicateurs proposés

Mons en B	Wattrelos	Lambersart	méthodologie	
91 logts	80 logts	70 logts	< 40% de logements diversifiés dans le total reconstruit sur site	
42%	23%	40%	> 40% de logements diversifiés dans le total reconstruit sur site	
2%	5%	9%	> 40% de logements diversifiés dans le total reconstruit sur site ET > 8% de logements diversifiés dans le total de logements existants sur site	
7 opérateurs privés : 4 sociaux : 2 Foncière Logement	2 opérateurs privés : 0 sociaux : 1 Foncière Logement	4 opérateurs privés : 1 sociaux : 2 Foncière Logement	Pas d'opérateur privé	
			> 3 opérateurs différents ET au moins un opérateur privé	
			> 10 opérateurs privés	
4/6 PSLA, PLS	3/6 PSLA, AL, LI	4/6 PLS, LI	< 4	des 6 typologies de logements diversifiés observés (1. accession sociale-AS, 2. dont PSLA, 3. accession libre-AL, 4. PLS, 5. autre locatif intermédiaire-LI, 6. locatif libre-LL)
			> 4	
AL+AS : 60% (AL : 44%) dont 93%	AL+AS : 31% (AL : 0%) dont 100%	AL+AS : 55% (AL : 18%) dont 100%	< 50% des projets en accession ET pas d'AL	
			> 50% des projets en accession MAIS pas d'AL OU < 50% des projets AL-AS livrés/en chantier	
			> 50% des projets en accession ET >50% des projets AL-AS livrés/en chantier	
			> 75% des projets en accession ET >50% des projets AL-AS livrés/en chantier	
1 en cours	2 annulées		Pas de difficulté de commercialisation	
			Observation de difficultés de commercialisation	
			Au moins 2 opérations annulées (hors AFL) et/ou en difficulté de commercialisation	



Centre Europe Azur
323 Avenue du Président Hoover
59000 LILLE

+33 (0)3 20 63 33 50
agence@adu-lille-metropole.org
www.adu-lille-metropole.org

 [adulm59](https://www.facebook.com/adulm59)

 [ADULM59](https://twitter.com/ADULM59)

 [adulm](https://www.linkedin.com/company/adulm)