

# Un règlement inadapté aux villes petites et moyennes

Le règlement de l'Anru pose des règles applicables à tous, sans tenir compte des spécificités des territoires confrontés à la vacance de logements, regrettent les acteurs locaux.

Les quartiers du Nouveau Programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ont été choisis selon les nouveaux critères de la géographie prioritaire de la politique de la ville, c'est-à-dire exclusivement basés sur la pauvreté de la population. Apparaissent donc, parmi les bénéficiaires des territoires, un peu atypiques par rapport au premier programme, comme des centres-villes anciens dégradés, notamment à Vierzon. D'autres villes petites ou moyennes figuraient dans le premier programme. Pour elles, qui souffrent souvent d'une vacance importante dans les parcs social et privé de logements - à laquelle a parfois contribué le PNRU -, l'enjeu est surtout de ramener de la tension sur le marché immobilier.

## RECONSTRUIRE HORS SITE

Une bonne chose pour les villes concernées: le NPNRU n'oblige plus à reconstruire en «1 pour 1». En revanche, il exclut la reconstitution des logements démolis sur site. «Cette règle n'est pas adaptée dans nos territoires où il existe une absence d'initiative privée pour le logement», juge Christophe Bouscaud, directeur général d'Orne Habitat, qui a par ailleurs participé à un groupe de travail de la Fédération des offices publics de l'habitat sur l'adaptation des règles du NPNRU aux territoires détendus. «Croire que l'on va pouvoir faire venir dans nos quartiers en

Vierzon (Cher) 27 100 hab.

## Un nouveau pôle de centralité avec une vision transversale



NICOLAS SANSU, maire (PCF) de Vierzon

A Vierzon, le nouveau programme national de renouvellement urbain a la particularité de se trouver en centre-ville, qui connaît une paupérisation de ses habitants, un secteur commercial en grande difficulté et la présence d'habitats privés dégradés, voire indignes. Le projet, sur six ans, s'emploie à créer un nouveau pôle de centralité avec une vision transversale (logement, mobilité, équipements, commerces, culture). La stratégie d'intervention sur le parc d'habitat locatif social dans cette zone détendue consiste à redistribuer l'offre des quartiers périphériques vers le centre-ville et à requalifier l'offre existante. Or, en cas de démolition, l'Anru ne permet pas de relogement dans les quartiers prioritaires, toutefois, la ville a obtenu une dérogation. «Le NPNRU peut enclencher une nouvelle dynamique, mais l'Etat ne doit pas retirer ses services publics nationaux. Ils sont une condition à notre attractivité», considère Nicolas Sansu, maire de Vierzon.

# 59

## quartiers

d'intérêt national sont situés en Ile-de-France. Viennent ensuite les Hauts-de-France (17 quartiers), Provence - Alpes - Côte d'Azur (16 quartiers) et Auvergne - Rhône-Alpes (18 quartiers). Ceci fait craindre à certains qu'une majorité des financements ne soit consacrée qu'aux projets franciliens.

renouvellement urbain des classes moyennes ou riches, c'est se tromper gravement. Et cette règle risque de figer ces quartiers: puisque l'on ne peut pas reconstruire sur site, on ne démolit pas, donc on va préférer réhabiliter, ce qui n'est pas toujours la meilleure solution», ajoute-t-il. Cécile Bouclet, urbaniste et consultante chez Codra conseil, confirme: «La diversification de l'habitat, on n'y arrivera pas. Il n'existe pas d'opérateur privé sur ces territoires et, quand il y en a un, il ne veut pas venir sur le quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV): il va proposer une offre neuve à 2000 euros le mètre carré, alors que dans l'ancien on est à 800 euros.»

## UNE VÉRITABLE STRATÉGIE

Comment créer une nouvelle attractivité pour ces quartiers dans ce contexte? Quelle tactique mettre en place? Selon Cécile Bouclet, «il

faut pousser les territoires à avoir une vision stratégique pour leur quartier, réfléchir à sa place par rapport au reste de l'agglomération, mais aussi au regard du centre-ville, souvent confronté à une problématique de déqualification, et s'inscrire dans une perspective de temps», quitte à laisser des terrains en friche quelques années avant de reconstruire, le temps de redorer l'image du quartier. Ce qui pose la question du financement de ces friches, sujet absent du règlement du nouveau programme de renouvellement urbain.

Apporter des financements supplémentaires en cas de reconstitution des logements sociaux dans le centre-ville pourrait aussi permettre de jouer sur les deux tableaux de la requalification du QPV et du centre-ville. Autant de questions que devra traiter le comité d'engagement de l'Anru, au fil de l'examen des dossiers. ● D. G.