



HLM : ACTUALITÉ DES ENJEUX DE LA RÉNOVATION URBAINE





17 DÉCEMBRE 2025

PARTIE 1 : L'ENTRETIEN

Au mois de décembre dernier la nouvelle édition des « Paroles libres » de l'Afpols, enregistrée dans les locaux de l'association, avait choisi de s'intéresser à l'actualité des enjeux de la rénovation urbaine. Deux invités, Cédric Van Styvendael et Thierry Asselin. Le premier, maire de Villeurbanne, vice-président à la culture de la métropole de Lyon, est co-auteur avec Jean-Martin Delorme, et Anne-Claire Mialot d'un rapport demandé en décembre 2023 et remis au gouvernement en février 2025 : *Ensemble refaire ville*. Il en dévoile ici les principales propositions. En deuxième partie de l'entretien, Thierry Asselin, directeur des politiques urbaines et sociales à l'USH vient en débattre avec lui à partir de ses propres constatations et des positions prises par l'USH.

Interrogé sur la méthode adoptée pour le rapport, Cédric Van Styvendael fait état des nombreux déplacements effectués par la mission à la rencontre des acteurs de terrain. D'emblée, il souligne l'impression ressentie par les trois auteurs lors de ces visites : l'impact de la politique de rénovation urbaine est positif. Nulle part elle n'est remise en cause et partout on se dit prêt pour une troisième étape. Puis il revient sur le titre choisi avec ses co-auteurs, car il a fait débat : c'est bien

Ensemble refaire ville, qui a finalement été retenu, sans le « la » initial. Manière de souligner une appartenance locale derrière la volonté de rénovation. Pour sa part il prend plaisir, avec ce travail, à démontrer à ceux qui en doutaient, parfois au point de vouloir y renoncer, que oui, la rénovation urbaine est un succès.

Alors, pourquoi « ça marche » ?

D'abord, répond-il, parce qu'il s'agit de « la politique publique la moins onéreuse pour l'État » avec le plus de résultats et d'effets leviers financiers. La preuve en quelques chiffres : deux programmes engagés, environ 10 milliards d'euros pour le premier, financés par l'ANRU. Et près de 12 milliards d'euros pour le deuxième. Sur le premier programme l'État a mis 1 milliard. Sur le deuxième il devrait mettre 1,2 milliard, il ne l'a pas encore fait. Or ces sommes, ajoute Cédric Van Styvendael, génèrent 40 à 45 milliards dans un cas, 50 milliards dans l'autre : « Connaissez une autre politique publique en France dans laquelle l'État met 1 milliard et où le reste des acteurs dégagent 50 milliards d'euros d'investissement ? Il n'y en a pas ! » Donc une politique financièrement vertueuse.

« Connaissez-vous une autre politique publique en France dans laquelle l'État met 1 milliard et où le reste des acteurs dégagent 50 milliards d'euros d'investissement ? Il n'y en a pas ! »



Pourquoi cela ne coûte-t-il pas plus cher à l'État ?

Parce que répond-il, nos partenaires, Action Logement, l'ensemble des bailleurs sociaux et les collectivités sont tous très engagés. Pour l'instant ce sont surtout eux qui ont financé l'ANRU. Cédric Van Styvendael, aimerait bien, au vu des résultats obtenus, que l'État puisse remettre de l'argent pour les 10 prochaines années. Même s'il est conscient que beaucoup de milliards sont réclamés un peu partout en France, en ce moment, ce souhait lui paraît légitime.

S'il insiste tant sur le coût de la rénovation urbaine, c'est donc que c'est une réalité difficile à défendre ?

En effet, confie-t-il, cette mission a été commandée aussi bien par celles et ceux qui étaient convaincus qu'il fallait poursuivre que par celles et ceux qui

étaient persuadés du contraire. En clair, tout le monde n'attendait pas que des conclusions positives ni des incitations à continuer ! Et pourtant, répète-t-il, aucun élu rencontré, de droite ou de gauche, n'a parlé d'arrêter. Tous étaient d'accord pour dire que la vie des quartiers et leur attractivité avaient été améliorées. Et que cela leur permettait d'engager de nouveaux projets de développement et d'aménagement territoriaux.

Bien sûr, concède-t-il, tout n'est pas parfait. Dans certains lieux les choses ne fonctionnent pas comme il faudrait, il y a eu des erreurs et il y a des manques. Mais l'effet de transformation est là et il répond à des préoccupations très actuelles. La première d'entre elles rejoint les conclusions d'un autre rapport, du sociologue Marco Oberti, sorti quasiment en même temps que celui de la mission sur les suites des émeutes de juin 2023.

Ce travail démontre une nette corrélation entre la ségrégation socio-spatiale et le risque d'émeutes. Ainsi dans une ville où vivent 15 % d'immigrés - un indicateur parmi d'autres - s'il n'existe pas de QPV, le risque d'avoir des émeutes est de 1. Il est de 3 à 4 quand il y a un QPV. La rénovation urbaine qui s'attaque à la ségrégation socio-spatiale devient vitale si on veut éviter les phénomènes sociaux, comme le sentiment de relégation, souvent à l'origine de forte agressivité et de déclenchement des émeutes. Pour les habitants c'est une question de considération, de respect de leur dignité. Cédric Van Styvendael cite une chanson qu'il a « en tête depuis 20 ans », ces paroles du poète chanteur Abd al Malik : « ce n'est pas la cité hlm en elle-même, c'est l'image qu'on a de nous à travers elle ... ». Ces mots, à son avis, disent tout.

« Ce n'est pas la cité Hlm en elle-même, c'est l'image qu'on a de nous à travers elle... »

Un deuxième élément était moins visible pour la mission, poursuit-il, mais il a été documenté par les études parues sur le sujet. Avec ce constat : les populations les moins responsables du dérèglement climatique actuel, les moins émettrices de gaz à effet de serre sont celles qui en souffrent le plus. Une réalité qui touche aussi bien les pays pauvres de la planète que les populations défavorisées dans les pays riches. Ce sont elles les plus exposés au risque climatique. L'ANRU, rappelle Cédric Van Styvendael, au moins dans sa deuxième version NPNRU, a abordé cette question de manière systémique, pas seulement avec de la

réhabilitation thermique. Elle a mis la transition écologique au cœur de son action. En même temps que la lutte contre la ségrégation socio-spatiale, la lutte contre la pauvreté et les inégalités, elle intègre les sujets de politique climatique dans ses projets de rénovation.

C'est aussi une des préconisations de la mission qui incite à aller plus loin encore, car l'enjeu devient central pour l'avenir. Encore une illustration de notre approche, commente Cédric Van Styvendael, car vers la fin de la mission il était devenu évident pour les auteurs que la question n'était plus « **est-ce que ça marche** » mais : « **comment continuer, que manque-t-il ?** » Dire que cela ne coûtait pas beaucoup d'argent et qu'aucun élu ne voulait arrêter, n'était pas suffisant et risquait de faire croire que le problème était réglé qu'on pouvait en rester là ! Les rapporteurs se sont donc interrogés sur la suite, quelles priorités ? Quelles actualités du logement fallait-il accompagner ? Les thèmes de la démolition-reconstruction, de la politique des loyers, de la réhabilitation énergétique et de la lutte contre les effets du réchauffement climatique ont bien sûr pris toute leur place.

Mais, ajoute-t-il, il est à noter que celui de la concertation avec les habitants est souvent sorti. Trop d'insuffisances sur ce sujet. Il est vrai, reconnaît-il, qu'il y a eu des progrès en 20 ans, beaucoup de collectivités ont joué le jeu et associé les habitants à leurs décisions. En « militant du mouvement hlm, toujours prêt à le défendre », il n'accuse pas non plus le secteur, lequel s'est beaucoup professionnelisé sur ces questions. Le vrai

problème, à son avis, est qu'on « bricole » depuis des années autour du statut des habitants. Impossible de savoir quel est leur rôle dans les projets, où est leur place !

« Dire que cela ne coûtait pas beaucoup d'argent et qu'aucun élu ne voulait arrêter n'était pas suffisant et risquait de faire croire que le problème était réglé. »

Le rapport plaide pour plus de clarification, même si dans le nouveau règlement du NPNRU un certain nombre de dispositions ont été prises dans les comités de pilotage, comme leur présence aux comités d'engagement, etc. « On peut mieux faire », dit Cédric Van Styvendael, la place des habitants doit être mieux définie. De même, il faudrait faciliter leur présence aux réunions. Cela a été un point de discussion entre nous, rapporte-t-il, mais globalement, nous pensons qu'il faut régler le problème des freins financiers, qu'il s'agisse de garde d'enfants ou de compensation par rapport à l'activité professionnelle. Il prend l'exemple des administrateurs qui siègent dans les offices publics de l'habitat pour représenter les locataires, ils ont une indemnité, autour de 60 à 70 € par réunion. Pourquoi ne pas organiser la même chose ? Cela a fait partie des préconisations.

Avant d'en venir aux démolitions, autre chapitre important, qu'a-t-il à dire sur l'amélioration du cadre de vie des habitants ? L'objectif de mixité sociale lui paraît-il atteint ? Dans les 15 % de quartiers où la rénovation urbaine a été



la plus volontariste, avec des moyens adéquats, répond-il, on observe une baisse de 5 % des ménages du premier décile, c'est-à-dire les plus pauvres. Mais ce constat suscite plusieurs remarques de sa part. D'abord, il ne croit pas que la pauvreté soit un facteur de dangerosité : « Il faut sortir ce truc de la tête des gens ! » Pauvreté n'est pas insécurité, toutes les études le démontrent. C'est une vision désastreuse politiquement, qu'il combat, ajoutant : « Il n'y a pas plus de risque d'avoir des pauvres dangereux que des riches dangereux ! ».

« Il n'y a pas plus de risque d'avoir des pauvres dangereux que des riches dangereux ! »

En revanche, ajoute-t-il, il faut lutter contre les phénomènes de concen-

tration de toutes les pauvretés et de toutes les difficultés au même endroit, avec un « désengagement majeur de l'État, parfois aussi des collectivités » dans les services d'accompagnement. Par exemple avec l'éloignement ou la non-desserte des transports collectifs. Bien sûr le cumul de tous les problèmes engendre des situations de blocage, rien ne va plus. Deuxième remarque, qu'il aime à rappeler : les plus gros ghettos en France, sont de loin des ghettos de riches ! Il le dit de manière provocante mais les endroits où les gens sont le plus « ségrégés », avec la plus grande homogénéité de ressources, de situations professionnelles et familiales, y compris d'origines ethniques, sont plutôt ceux où ils peuvent choisir de vivre ainsi.



C'est pourquoi le rapport y insiste : il faut continuer à encourager la mixité, accompagner son évolution. Mais Cédric Van Styvendael ajoute une autre condition, à laquelle il tient beaucoup : le droit à la mobilité, la liberté de choisir. Dans sa ville de Villeurbanne, où le quartier Saint-Jean a été un quartier ANRU, il avait pris l'engagement auprès des ménages qui souhaitaient y rester, de leur permettre. Au terme des travaux et des opérations de relogement, 70 % des ménages ont pu le faire. 30 % ont choisi de partir.

Donner le droit à la mobilité, assure-t-il, c'est donner le droit à la ville. Mais pour y parvenir, il faut s'occuper sérieusement de la politique des loyers dans le parc social et faire en sorte qu'il n'y ait pas d'effets d'assignation dans des logements à des prix atteignables, où il faudra rester très longtemps faute de moyens suffisants. Ce que vivent souvent les plus pauvres. Assignés à résidence ! Ils n'ont pas le choix, ils vivent dans les quartiers non réhabilités, avec de faibles loyers, comme dans la métropole de Lyon, même si cela peut varier en fonction des territoires.

Lui est favorable à l'extension d'expériences tentées par de grandes métropoles comme Rennes, ou Paris y réfléchit. S'il concède que le loyer unique « énerve tout le monde », il soutient qu'il faut trouver une solution pour isoler systématiquement la vision « marché » du prix du logement social pour le locataire.

Mais tous les maires ne défendent pas cette position ?

Il en est d'accord mais lui veut « se battre

pour des idées, projet de société contre projet de société.» Opposer ceux qui ne jurent que par le marché en laissant les habitants se débrouiller à ceux qui veulent « protéger ce qui relève des biens communs, l'eau, le logement, l'éducation, la culture. » Les habitants, lors des prochaines élections municipales, seront face à ces alternatives. La question des loyers, à l'évidence, est politique ! Le bilan des programmes de rénovation urbaine est donc positif, il l'a dit, en dépit de difficultés persistantes dans certains lieux.

« Se battre pour des idées, projet de société contre projet de société.»

Peut-il citer quelques exemples marquants de réussites, rencontrés lors des déplacements de la mission ?

Question embarrassante, il ne peut les citer tous. Il choisit une ville parmi celles celle que la mission a visitées en premier : Nancy, exemplaire pour le travail accompli avec les habitants. Lors de la réhabilitation des très grandes barres d'immeubles, ceux qui le souhaitaient ont pu rester. De même l'usage des lieux a été complètement transformé grâce à la création d'un espace de pièces détachées issues des démolitions et réutilisables pour les travaux de reconstruction. L'ensemble de ces démarches très vertueuse a permis la création d'emplois et la diversification de l'habitat sur le quartier avec de l'accession sociale et de l'habitat intermédiaire.

Deuxième exemple, très différent. Comme il l'a dit, la mission devait aussi réfléchir à l'avenir de la rénovation ur-

baine en France et aux risques climatiques : retrait de trait de côte, sécheresse de l'argile qui fragilise les maisons, fin de l'enneigement hivernal avec la transformation des stations. Ils se sont donc rendus dans des villes de taille moyenne et petite pour constater que les méthodes de la rénovation urbaine pouvaient aussi les servir. Illustration avec Saint-Gilles, non loin de Nîmes, 10 000 habitants, où le maire a engagé une véritable transformation de sa ville ; il a racheté de petits immeubles inhabités en plein centre, avec un bailleur social, pour les transformer, redonnant vie aux quartiers ...et réussissant au passage à mettre à distance les ambitions du RN ! Cédric Van Styvendael veut aussi parler de Rennes, souvent citée en exemple.

Il connaissait déjà la transformation des immeubles, leur nouvelle vocation, l'ajout de pièces-lieux de vie, etc. Il a découvert le travail accompli en faveur de la culture, que la ville a mis au cœur de la rénovation des quartiers, avec une politique muséale très active. Le vice-président à la culture de la métropole de Lyon ne pouvait qu'apprécier cette initiative ! Il en existe bien d'autres, il ne peut les citer toutes, dans les territoires visités. L'essentiel pour lui est de redire qu'éducation, emploi, santé, culture sont des conditions indispensables à la réussite des programmes de rénovation urbaine. Il veut y insister car selon lui, cela n'a pas été suffisamment pris en compte jusqu'à présent.

Lui, garde le souvenir fort de son premier Congrès hlm, à Lyon, en 2002, il venait de rejoindre le logement social. Les propos très intuitifs de Jean-Louis Borloo, alors

ministre délégué à la ville et à la rénovation urbaine, l'avaient frappé. Prenant l'exemple de Vénissieux où des maisons dites intermédiaires – deux maisons réunies en une seule, avec de petits duplex - venaient d'être construites, Jean-Louis Borloo avait assuré que l'enjeu pour changer la vie des quartiers était de « reconstruire des nids autour de la maman ».

Une image que l'on pourra trouver un peu sexiste aujourd'hui, sourit-il, mais l'intuition était bonne, il fallait remettre de la parentalité au cœur de ces projets. Sauf qu'ensuite est survenu un désengagement progressif de l'État, la baisse des moyens financiers et bientôt la substitution de la rénovation urbaine à la politique de la ville, « une erreur manifeste » pour Cédric Van Styvendael, il ne fallait pas dissocier « le hard », construire et réhabiliter, du « soft », la vie

des gens. Le bâti de l'habitant. C'est tout le sens du titre choisi pour le rapport : *refaire ville ensemble*. La distinction peut paraître subtile mais il y tient et il n'est pas le seul. »

Lors des déplacements pour la mission, seuls les acteurs de l'emploi ont semblé investis sur ces questions ; ceux de l'Éducation nationale et de la sécurité, n'ont pas paru mobilisés de manière claire et ferme. Il en conclut que la rénovation, si elle est nécessaire, ne réglera pas à elle seule les difficultés liées aux politiques régaliennes de l'État, éducation ou sécurité. Sans le retour de celles-ci, les dispositifs de l'ANRU seront attaqués et les investissements fragilisés. On dira : voyez, cela ne marche pas, les gens cassent tout. Mais « Il ne faut pas se raconter d'histoire ! », martèle-t-il, le logement ne peut pas tout changer.



Pour sa part, il serait favorable à une conditionnalité des projets de rénovation urbaine ; ils seraient attachés aux efforts faits par les garants d'une politique de droit commun.

« La rénovation ne règlera pas à elle seule les difficultés liées aux politiques régaliennes de l'Etat. »

Avant d'intervenir, on demanderait à ces derniers de s'engager aux côtés des collectivités pour déterminer les moyens qu'ils comptent mettre afin de réussir ensemble le projet de rénovation.

Autre sujet important abordé par la mission : la démolition. Le rapport suggère de modérer cette opération, qui ne doit pas être systématique et demande au minimum de réutiliser les déchets, comme cela a été fait à Nancy, pour éviter les dégâts environnementaux.

Y a-t-il eu débat entre les coauteurs avant cette prise de position ?

Oui, affirme Cédric Van Styvendael, pour arriver à se mettre d'accord sur ce sujet de la démolition, il a fallu faire un peu de chemin !

Les positions respectives étaient très différentes. Heureusement les auditions de sociologues, de chercheurs et de représentants de collectifs d'habitants ont été très utiles et les ont aidés à adopter à la fin une position commune qu'il résume ainsi : « la démolition, ni totem ni tabou, elle n'est pas un projet en soi. Il faut une approche ciblée pour chaque cas. » Surtout, ajoute-t-il, et cela fait aussi partie des préconisations du rapport, il faut faire confiance a priori au territoire.

Cela n'empêche pas le contrôle mais quand le territoire dit qu'il n'a pas besoin d'un plan de démolition massif, plutôt d'un ciblage sur l'accès ou les problèmes sécuritaires, il faut l'entendre. C'est une réalité, détaille Cédric Van Styvendael, certains immeubles aujourd'hui ne sont plus sous contrôle public et la démolition peut être un moyen de régler le problème, mais il est temps d'arrêter la démarche classique qui prévoit 25 % de démolitions afin de reconstituer une assiette foncière pour financer Action Logement.

« La démolition, ni totem ni tabou, elle n'est pas un projet en soi. Il faut une approche ciblée pour chaque cas. »

En adoptant ce point de vue, la mission propose un autre regard. Le quartier peut



être transformé sans forcément changer les gens, sans les faire partir pour en faire venir d'autres. L'enjeu est important, insiste Cédric Van Styvendael ; les gens ne doivent pas se sentir chassés de chez eux. Ils sont attachés au lieu, ils ont noué des solidarités de quartier extrêmement fortes. Il faut comprendre la violence de ce qu'ils vivent : « Vous nous dites de partir parce que vous allez refaire ce qu'on vous demande depuis 20 ans... Sauf que ce sera pour d'autres ! » Donc ils doivent pouvoir rester s'ils le veulent, ou bien accepter quelque chose de mieux ailleurs. Ce qui ramène au droit à la ville, déjà évoqué, une contrepartie à trouver entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif. Cédric Van Styvendael pense qu'il faut intégrer tout cela dans la discussion sur les démolitions. Pour lui, lorsqu'une démolition est décidée, les habitants deviennent des victimes de l'intérêt collectif, des individus blessés ; ils doivent être traités comme tels, accompagnés et on doit leur faire des propositions.

« Vous nous dites de partir parce que vous allez refaire ce qu'on vous demande depuis 20 ans ... Sauf que ce sera pour d'autres ! »

Faut-il aller jusqu'à les associer au projet, en amont ?

Non, car il sera impossible de se mettre d'accord sur les démolitions, répond-il lucidement. En revanche, il réclame pour les habitants des espaces de discussion et que les décisions soient rendues transparentes.

Dire pourquoi on le fait est essentiel. Encore un point au sujet du futur de l'ANRU.

Comme on le sait, le pays est dans une situation difficile; le risque d'un écroulement brutal de tout cet accompagnement existe-t-il selon lui ? S'en inquiète-t-il ?

Bien sûr, c'est un souci énorme, répond-il aussitôt. Entre les deux premiers programmes, il y a déjà eu un trou d'air de cinq ans. Il garde espoir avec la mission de préfiguration confiée à Philippe Van de Maele après le rapport, il « ne voit pas » comment, après les responsabilités qu'a eues celui-ci, les chosesiraient autrement.

Mais il ne faut pas tarder avant de lancer le prochain programme car ensuite il faudra du temps pour décider des quartiers à traiter. L'Union sociale pour l'habitat, rappelle-t-il, a fait son recensement, entre 200 et 500 quartiers, ce qui laisse des incertitudes. 200 ou 500, ce n'est pas la même chose ! Maintenant tout le monde a besoin de savoir. Et de connaître les conditions économiques pour établir un nouveau plan de rénovation urbaine. Cela aussi se travaille et s'anticipe. La mission de préfiguration devra y répondre mais une chose est sûre, martèle Cédric Van Styvendael, après tout ce que dit le rapport, « il serait dramatique, même coupable, de ne pas avoir un plan pour la suite ! »

« Il serait dramatique, même coupable de ne pas avoir un plan pour la suite ! »

PARTIE 2 : LE DÉBAT

Il est temps pour Thierry Asselin, directeur des politiques urbaines et sociales à l'Union Sociale pour l'habitat de rejoindre le maire de Villeurbanne, qu'il a écouté avec attention. L'USH, rappelle-t-il, a activement contribué à la mission et au rapport, elle a aussi produit une note et considère qu'il s'agit d'un sujet important pour le monde Hlm, une politique publique dans laquelle les bailleurs sont très investis. Il confirme qu'en effet, pour le PNRU comme pour le NPNRU, plus de 60 % des investissements ont été portés par le secteur. Il les porte encore, comme cela a été rappelé. L'USH par ailleurs partage les conclusions du rapport, la politique de rénovation porte ses fruits et apporte des résultats concrets aux habitants. Elle mérite d'être poursuivie, il n'y a pas de débat à ce sujet. Donc un constat positif partagé, en dépit de quelques ratés et de besoins signalés par les organismes interrogés.

Thierry Asselin souhaite attirer l'attention sur un point : un nouveau programme ne doit pas faire oublier celui qui est déjà lancé. Plus de 450 projets sont aujourd'hui en cours de réalisation, plutôt bien engagés d'autant qu'on a demandé aux acteurs de maintenir leurs investissements. Ils l'ont fait, ils agissent, les projets sortent de terre. Il n'empêche, il peut y avoir des inquiétudes sur ce qu'il appelle l'enjeu du « bien finir » : des contraintes opérationnelles au niveau territorial ou national et des incertitudes dans le cadre de la loi de finances.

Comment être absolument sûr d'aller au bout des projets ?

La réponse de Cédric Van Styvendael est immédiate : il faut que l'État paye, c'est tout ! Qu'il fasse voter des crédits de paiement à hauteur de ce qu'il doit. Aujourd'hui, l'État est en faute par rapport à l'ANRU. Valérie Létard, ancienne ministre, s'était engagée à un versement. Si cet argent ne tombe pas, l'ANRU à un moment va se trouver en défaut de paiement par rapport aux collectivités et aux bailleurs sociaux pour conduire les projets. Cela serait dramatique. Presque autant que de ne pas lancer un nouveau volet de rénovation.

Par ailleurs, ajoute-t-il, « il serait un peu fort » que l'État ne paye pas au moment où il s'apprête à mettre à contribution, comme jamais dans l'histoire, le secteur du logement social pour le projet de loi de finance... Traduit en chiffres cela représente 2 milliards 175 millions d'euros qui seront prélevés sur les fonds propres des organismes, via la RLS, la CGLS, la Caisse de contribution locative sociale et des effets de TVA qui ne sont pas favorables.

Pendant que l'État ne paye pas, il ferait largement appel aux fonds propres des bailleurs sociaux ?

Cédric van Styvendael veut croire que cela n'est pas possible. Thierry Asselin approuve mais il est vrai que la situation est délicate et inhabituelle.

Dans beaucoup de lieux, l'écart entre les résultats de l'exploitation et les ressources liées au loyer ne permet pas de financer à la fois le développement et la réhabilitation. Un effet de ciseau redoutable pour le monde du logement social. Sur mon territoire, renchérit Cédric Van Styvendael, pas moins de trois OPH sont



aujourd'hui contraints d'arbitrer entre rénovation et construction. Un choix « dramatique » alors qu'ils ont besoin de faire les deux et de le faire de manière très volontariste. Donc l'État doit payer et faire en sorte que les bailleurs sociaux retrouvent des capacités de fonds propres pour faire leur métier qui est de loger des gens et continuer à réhabiliter leur parc.

Les contraintes climatiques et énergétiques dont il a parlé l'exigent, sans parler de l'appauvrissement des locataires. Il le répète et s'en agace : il faut arrêter de caricaturer les bailleurs qui n'arrêteraient pas de réclamer de l'argent et se plaindraient toujours... C'est oublier qu'on a vidé les caisses du logement social, 16 milliards prélevés depuis la loi de finance de 2017 ! Bien sûr on pourra dire que si on a réussi à « piquer » autant

de milliards au secteur et qu'il a continué à fonctionner, c'est qu'il avait de la marge ! Dont acte. Il avait certainement de la marge et il a sans doute péché par un manque d'organisation interne ; la question pouvait être réglée entre bailleurs avant que l'État ne s'en mêle de façon coercitive. Il n'empêche, il juge « extrêmement dommageable » de venir fragiliser des militants authentiques de l'engagement pour le logement social, qui ont construit, réhabilité et amélioré la qualité de service sur leur territoire. Et il veut que cela cesse !

Thierry Asselin le remercie pour ce mouvement d'humeur. L'Union n'aurait pas dit mieux ! Elle aussi a constaté auprès des bailleurs sociaux qu'ils se trouvaient devant le double défi de la reconstruction et de la rénovation, avec des enjeux importants d'amélioration du confort, de

qualité de service, de transition environnementale, de vieillissement aussi. Leur volonté d'agir nécessite un réel et durable accompagnement financier. Il revient sur les objectifs qu'il faudrait assigner à une nouvelle étape pour la rénovation ; celle-ci permet d'améliorer très concrètement le quotidien des habitants.

Elle permet ou doit permettre demain de s'adapter au changement climatique, de faire évoluer les quartiers, de les rendre plus vivables, et le rapport de la mission a bien mis l'accent sur les QPV. Quant à l'objectif, qui figure aussi dans les missions historiques du secteur, de lutter contre les phénomènes de ségrégation et de travailler pour la mixité sociale, il souhaite apporter quelques précisions. Du point de vue de l'USH, effectivement on peut et on doit agir sur les quartiers pour permettre aux personnes qui y vivent de poursuivre leur parcours résidentiel et de rester dans le parc social si elles le souhaitent. Si les ménages veulent devenir propriétaire, qu'ils puissent aussi le faire avec une offre d'accès à la propriété raisonnable et qu'au moment où ils auront besoin d'un logement adapté au vieillissement ils puissent l'obtenir. Mais l'enjeu important, évoqué par les rapporteurs de la mission, c'est que l'ensemble de la ville puisse devenir accessible aux personnes à revenus faibles, qu'elles ne soient pas condamnées à habiter dans un seul quartier. Un défi.

Enfin, reprend-il, vous avez indiqué dans votre rapport qu'une des conditions de réussite de la rénovation urbaine c'était de revoir la politique de production du

logement social et vous avez aussi évoqué les loyers. Mais même si l'on met les loyers à volume constant, il restera un enjeu de développement d'une offre nouvelle.

Par rapport à ce besoin d'accélérer la production de logement social, comment refaire de la ville sur la ville dans les quartiers, voire en dehors des quartiers ?

En d'autres termes le renouvellement urbain n'est-il pas destiné à se généraliser, sous différentes formes, et peut-il être une réponse pour produire davantage de logement social dans d'autres parties des villes ? Cédric Van Styvendael ne peut qu'approuver cette remarque. Au-delà des aspects financiers, la production de nouveaux logements pose d'autres interrogations majeures : où produit-on, pour qui et qui accepte de produire ? Comme on sait, il y a la loi SRU, mais on sait aussi que bon nombre de maires se sont faits les champions du contournement de la loi !

Pour sa part il est dans un territoire où la préfète a eu « le courage » de prendre des autorisations de permis de construire et de se substituer à la ville pour laisser sortir des projets. Il salue cette attitude. Il aimeraient voir d'autres responsables locaux se positionner de la même manière parce que les opportunités foncières et les possibilités existent pour que chacun prenne sa part de logements sociaux. L'autre élément c'est le choc de l'offre. Plusieurs territoires disposent de logements vacants, ils ne seront pas une réponse suffisante à l'offre manquante mais ils sont quand même là et il y a un travail à faire avec

eux. De même de nombreux logements ne seront bientôt plus disponibles à la relocation, à cause de leurs indices F et G encadrés par la loi.

Il rappelle à ce sujet une proposition « un peu simpliste » : pourquoi ne pas adopter un outil capable de racheter 100 000 logements bien situés mais en mauvais état pour les réhabiliter et produire du logement social de qualité ? Ceci le ramène à son plaidoyer pour le droit à la mobilité. D'un seul coup, 100 000 logements réhabilités sont mis sur le marché, gérés avec des loyers encadrés, une offre atteignable dans des lieux jugés « inaccessibles » auparavant.

Pour cela il faudrait actionner plusieurs leviers. Il ne veut pas « faire une fixette » sur le chef de l'État mais il le dit quand même : « depuis qu'on a ce président de la République, on a tout perdu en matière de politique de logement ! » Il l'assure, le sentiment de nombreux élus est qu'elle a été largement « détricotée », avec « depuis bientôt 10 ans une absence totale de vision » Autant dire que le niveau d'attente est élevé pour les années à venir !

« Depuis qu'on a ce président de la République, on a tout perdu en matière de politique de logement ! »

Revenant sur les lieux visités à travers la France avec ses co-auteurs il dit leur surprise devant l'absence de projets d'aménagement du territoire. Les rapporteurs ont eu l'impression d'avoir face à eux des collectivités qui s'interrogeaient sur leur rôle dans l'accompagnement des quartiers, sur les équilibres entre le

développement urbain et les territoires ruraux en déprise. Sans vouloir opposer la ruralité aux quartiers, Cédric Van Styvendael est catégorique : « la priorité reste du côté des QPV » Pour autant il ne critique pas les politiques d'intervention sur des zones plus rurales. « Action Cœur de ville » fonctionne plutôt bien sur un certain nombre de territoires avec des effectifs financiers différents, il s'en félicite.

Concernant l'aménagement du territoire, rappelle Thierry Asselin, l'ANRU estime que les quartiers doivent être pensés dans leur bassin de vie, leur agglomération. Et dans ce but doivent s'appuyer sur un tandem maire et président d'agglomération, l'agglomération étant le lieu dans lequel le quartier va s'insérer. Or, depuis quelques années, ajoute-t-il, il semble qu'on parle beaucoup des maires, acteurs de terrain reconnus et respectés au détriment de l'agglomération qui disparaît peu à peu des politiques publiques.

L'agglomération ne sert donc à rien, faut-il passer à autre chose ? Quel est l'avis du maire de Villeurbanne à ce sujet ?

Je suis sur un territoire où l'agglo est un département avec une compétence spécifique, répond celui-ci, il y en a d'autres ailleurs. Mais pas partout, insiste Thierry Asselin, dans certains cas les agglomérations ne sont pas très « en phase avec les projets ! » Mon point de vue, reprend le maire c'est qu'il faut continuer à jouer la complémentarité entre l'agglomération et la ville, en définissant bien la répartition des compétences.

On a besoin aussi, ajoute-t-il, et on le dit

dans le rapport, d'un Etat « en confiance et en contrôle, pas seulement en défiance et en regard externe ». À sa décharge, reconnaît-il, il n'a plus les moyens ni les effectifs pour être dans la coproduction, il n'adresse pas cette critique à l'État au niveau local, ce n'est pas simple pour eux. Pourtant il y a des territoires sur lesquels cela fonctionne. J'ai cité Nancy, Rennes, on peut ajouter la métropole de Lyon et d'autres. On pourrait envisager davantage de coproduction avec l'ANRU, ajoute Thierry Asselin. La question est de savoir comment celle-ci peut définir des niveaux de délégation et de confiance. Cela fait partie des points sur lesquels la gouvernance pourrait évoluer ; plus de sur-mesure, en fonction de la maturité acquise par les territoires.

« On a besoin d'un Etat en confiance et en contrôle, pas seulement en défiance et en regard externe. »

Un autre sujet déjà évoqué, qui préoccupe beaucoup les bailleurs, reprend-il, c'est la transition démographique. Nous sommes dans une société qui vieillit, près de 25 % des ménages dans le parc social, ont plus de 65 ans et ce pourcentage va augmenter. Cela entraînera des besoins d'adaptation de l'offre, la taille des ménages se réduira, on voudra des logements plus petits. En divisant un grand logement en deux on répond parfois à ce besoin et on augmente l'offre mais ce n'est pas suffisant. Et cette réalité, conclut-il, ne concernera pas seulement le logement mais aussi la ville dans son ensemble, avec des aménagements urbains et de nouveaux services



nécessaires.

Est-ce à vos yeux une priorité pour le futur programme ? demande-t-il à Cédric Van Styvendael. Absolument, répond celui-ci, bien qu'il ne lui ait pas semblé relever « un point d'alerte » chez les opérateurs locaux, les partenaires rencontrés. Ailleurs le phénomène est identifié, parfois anticipé et il a pu constater que des territoires, avec de vrais enjeux autour du logement étudiant, pensent déjà à une baisse démographique. Et il est vrai, ironise-t-il, qu'« à force de tartiner » partout du logement étudiant en laissant au privé le logement des seniors, bien plus rentable, on aura bientôt trop d'offre ! Il n'empêche, la réversibilité lui paraît une option intéressante; la rénovation urbaine permettra justement de diversifier l'offre avec de nouveaux projets et de nouveaux logements dédiés

à des préoccupations qui n'étaient pas forcément traitées auparavant.

Quant à la nature de la ville à refaire, dont parlait Thierry Asselin, même si les budgets sont moins importants aujourd'hui, cela doit être un point de vigilance pour la suite ; il faut conserver des moyens forts pour les espaces publics au sens large du terme, améliorer l'accessibilité, permettre la mobilité, notamment piétonne, pas seulement en mode doux, avec vélos et trottinettes ; « la ville de demain doit être « marchable », c'est essentiel pour ses habitants de tous âges. Et bien sûr, adapter le paysage au climat, ce qui demande déjà et demandera à l'avenir des budgets conséquents. On ne fait plus les projets urbains comme il y a 20 ans, rappelle-t-il, il faut prévoir systématiquement des lieux pour se rafraîchir, protéger des chaleurs à venir, etc. Toutes

ces évolutions sont devant nous et il a le sentiment que la prise de conscience est là. Moins optimiste, Thierry Asselin remarque qu'elles sont en effet signalées dans le rapport mais il n'est pas certain qu'elles soient prises en compte par tous les acteurs. Cela peut faire partie des prochains programmes d'y veiller, avec le partage des bonnes pratiques.

Avant la conclusion de cet échange il a encore une question, cette fois sur la mission de préfiguration confiée à Philippe Van der Maele pour imaginer l'après PNRU. Les conclusions en sont attendues pour le mois de mars. Avec des précisions sur l'équation financière, les moyens de trouver de nouvelles recettes, la mobilisation des partenaires financiers existants ou nouveaux. L'ancienne ministre du Logement Valérie Létard, dit-il, avait évoqué la possibilité d'une taxe affectée à ces besoins.



Il faut en effet penser au choix des quartiers, sur quel périmètre, avec quelles modalités d'intervention. L'USH, indique-t-il, a fait des enquêtes à ce sujet et va contribuer à la réflexion. Par exemple pour prévoir un dispositif d'accompagnement qui laisse plus de souplesse aux acteurs locaux. Reste, dans un contexte politique particulier, une incertitude sur les intentions du nouveau ministre, Vincent Jeanbrun, nommé en octobre 2025. La mission de préfiguration conduite par Philippe Van der Maele a-t-elle toujours pour objectif de créer les conditions du passage à un troisième programme ANRU ? A l'USH on l'avait compris ainsi, rappelle Thierry Asselin.

Qu'en pense Cédric Van Styvendael ?

Tout simplement que nous avons passé deux ans, la gauche et la droite, à nous mettre d'accord sur les objectifs souhaités, répond celui-ci. Ce n'est pas si courant en politique ! Il invite donc le ministre à ne pas ouvrir un champ supplémentaire de désaccord, ils sont suffisamment nombreux ailleurs ! Il tient à ajouter l'extrême prudence du rapport sur la situation financière de l'État puisqu'il a proposé d'aller regarder du côté de l'Europe. Et ceci avant que la Commission européenne ne fasse savoir qu'elle allait s'occuper de logement et qu'elle nommait un commissaire européen en charge de la question en Europe. Au terme d'un lobbying intense de bailleurs sociaux via l'Union sociale pour l'habitat et Housing Europe, il faut le rappeler. 20 ans d'engagement pour parvenir à ce que l'Europe considère enfin le logement comme une problématique importante.

La question financière aujourd'hui est compliquée mais elle peut se résoudre, surtout si on ne laisse pas partir les acteurs, tentés de se désengager du dispositif qui marche. Certains partenaires sociaux, collectivités ou même bailleurs sociaux, trouvent encore que « c'est trop cher », regrette Cédric Van Styvendael, Mais on peut chercher d'autres financements du côté de l'Europe, notamment en provenance des Fonds Sociaux Européens, gérés aujourd'hui par les régions et qui, constate-t-il, ne sont plus du tout fléchés vers le logement alors que c'était le cas il y a une dizaine d'années.

« 20 ans d'engagement pour parvenir à ce que l'Europe considère enfin le logement comme une problématique importante.»

A l'évidence, « il y a eu des effets de glissement de ces fonds. » Les régions ont la liberté de décision et il s'en félicite, il soutient la libre administration des collectivités, mais dans ce cas précis, ce ne sont pas leurs fonds, ce sont des fonds européens, avec des objectifs de solidarité. De quoi s'interroger, à son avis. Thierry Asselin approuve et note en conclusion que le rapport de la mission a déjà attiré l'attention du tout nouveau commissaire européen en charge du logement, Dan Jørgensen, puisqu'il a récemment cité des projets ANRU, notamment à la Courneuve comme exemples à suivre ! Signe que la rénovation urbaine figurera dans les sujets que l'Europe veut accompagner ? La réponse est à venir.

Directeur de la publication
Franck Martin

Écriture
Dominique Rousset

Suivi de projet
Manon Grangeot, Audrey Pelan

© Afpolis 2025



Association pour la formation professionnelle continue
des organismes de logement social

47 rue Popincourt - 75011 Paris. Tél. 01 40 75 52 74

www.afpols.fr