

# La prise en compte du peuplement par les acteurs privés intervenant dans les opérations de rénovation urbaine

Emilie Saint-Macary  
*Lab'Urba*

Depuis la loi d'orientation et de programmation sur la ville et la rénovation urbaine du 1<sup>er</sup> Août 2003, la diversité de l'habitat est placée au cœur des nouvelles injonctions nationales par l'instauration d'un nouvel instrument : la diversification des statuts d'occupation de logements. Depuis les tous premiers dispositifs de la politique de la ville, il s'agit d'instaurer davantage de mixité sociale pour lutter contre la concentration de la pauvreté. Introduire une diversité d'habitat dans les quartiers populaires n'est donc pas une nouveauté. Elle prend cependant une configuration différente dans le cadre de la politique de rénovation urbaine actuelle : depuis la mise en place de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), découlant de la loi du 1<sup>er</sup> Août 2003, on constate d'une part, un basculement des financements publics vers une prise en charge privée du budget de la politique de rénovation urbaine par Action logement<sup>1</sup>, et d'autre part, une intervention quasiment systématique de deux acteurs privés sur les projets : les promoteurs privés et l'Association Foncière Logement (AFL), qui prennent tout deux nouvellement part à la reconstruction de logements dans les ZUS. Cette nouvelle dimension économique des Projets de Rénovation Urbaine (PRU) pose autrement la question de la mise en œuvre de la mixité sociale dans ces quartiers populaires, et notamment par la participation de ces deux acteurs privés aux objectifs locaux de peuplement.

A partir d'un travail empirique réalisé sur trois projets de rénovation urbaine différents, à savoir Le Havre, Mantes la Jolie et Le Blanc Mesnil, nous montrons comment les deux acteurs privés investis dans ces projets s'approprient la question de la mixité sociale pour conquérir un nouveau marché de propriétaires pour les promoteurs et de locataires pour l'AFL. Nous mettons en évidence deux façons de procéder distinctes pour ces deux acteurs. Tout d'abord, des alliances et des positionnements différents : l'AFL a un rapport particulier à l'ANRU. Son lien direct avec le 1% logement qui finance la quasi-totalité du PNRU lui confère un rapport privilégié avec l'instance nationale et une autonomie par rapport aux équipes de projets locales. Au contraire, les promoteurs privés ont un intérêt commun à coopérer avec les collectivités : les communes trouvent des avantages à travailler avec les promoteurs pour d'abord répondre à l'injonction nationale de diversification de logements, puis pour équilibrer leurs opérations financières par une mutualisation des risques du projet avec la sphère privée. De leur côté, les promoteurs privés ont intérêt à collaborer avec les collectivités pour obtenir des marchés de construction, et à leur tour, partager les risques d'intervention sur des sites considérés comme étant « à risques ».

Ensuite, les publics visés diffèrent entre les deux acteurs privés : tandis que l'AFL vise les ménages en fonction de leurs revenus, en prêtant une attention toute particulière à ce qu'ils soient situés au dessus des plafonds du logement HLM, les promoteurs mettent en place des stratégies de conquête d'une nouvelle catégorie de ménages, caractérisée par son statut de

---

<sup>1</sup> Nouveau nom donné depuis 2009 au 1% Logement.

primo-accédant. Nous mettons en évidence la rentabilité du marché de la primo-accession pour les promoteurs immobiliers s'adressant à des ménages dont les revenus sont situés entre les plafonds du logement social et les planchers nécessaires à l'achat d'un appartement. Dans l'objectif de toucher cette nouvelle cible de ménages, les promoteurs produisent une catégorie de logements assimilables au logement social intermédiaire spécifique au ZUS, qui dépasse les distinctions faites entre « accession sociale » et « accession libre » et qui caractérise une activité nouvelle de « promotion sociale », réalisé par une catégorie nouvelle d'acteurs : « les promoteurs sociaux ».