



**Idées &  
Territoires**

Le comité scientifique de RésOVilles

*La Revue*

## Du PNRU au NPNRU: la mixité sociale toujours irréalisable

par Serigne Touba Mbacké Gueye

Pour citer cet article :

Serigne Touba Mbacké Gueye. 2019. Du PNRU au NPNRU: la mixité sociale toujours irréalisable. Idées & Territoires, La Revue. Numéro 3. p. 40-45

# Du PNRU au NPNRU: la mixité sociale toujours irréalisable

## Résumé

La complémentarité entre le Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) et le Programme de rénovation urbaine (PRU) réside dans le fait que les intentions sont les mêmes, à savoir améliorer les conditions de vie des habitants en s'appuyant essentiellement sur la transformation des fonctions urbaines dans les quartiers en difficulté, avec pour objectif la réalisation de la mixité sociale. Le moins que l'on puisse affirmer, avec certitude, est que la mixité, comme souhaitée et programmée dans le NPNRU et le PRU est devenue, à mi-parcours et/ou à terme, une « chimère ». Comment explique-t-on cette absence toujours constatée de mixité dans les quartiers prioritaires malgré les efforts colossaux déployés en sa faveur ? Pour répondre à cette question, le présent article s'appuie sur les exemples de rénovation urbaine dans les villes de Creil, de Saint-Quentin et d'Amiens.



**Serigne Touba Mbacké Gueye**

Serigne Touba Mbacké Gueye, docteur en science politique, est professeur en travail social au Département des sciences du développement humain et social à l'UQAT (Université du Québec en Abitibi-Témiscamingue). Il est aussi chercheur associé au Centre de recherche sur les transitions et l'apprentissage (CERTA) de l'Université de Sherbrooke). Parmi ses champs intérêts et expertises en recherche, on retrouve les questions de politique du logement social, de mixité sociale, de prévention de la criminalité en milieu défavorisé et de recherche et de lutte à la pauvreté et l'exclusion. Il est auteur de plusieurs articles scientifiques sur l'innovation pédagogique et les questions de politiques sociales et a participé à la réalisation de plusieurs études en milieu HLM en France et au Québec.

## Introduction

« Je crois que les politiques de la ville se suivent et se ressemblent, malgré certaines inflexions à droite comme à gauche. Nous avons voulu faire une politique territoriale urbaine de la ville avant de faire tout simplement une politique sociale qui donne des perspectives à ces jeunes. Je comprends ceux qui en ont marre que l'on passe notre temps à repeindre leur hall d'immeuble. Ce qu'ils veulent, c'est, par exemple, un emploi. »<sup>1</sup>

Il est plus aisé de considérer qu'il est trop tôt de faire un bilan du Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) quand on tient compte de sa durée de vie actuelle. Mais, s'il est tôt de parler de son effectivité ou de son ineffectivité, il n'en demeure pas moins qu'il n'est pas tard de procéder à son évaluation à mi-parcours pour dire ce qu'il en est et là où on risquerait d'aller. Ne serait-elle pas comme toutes ces politiques qui l'ont précédée, c'est-à-dire incapable de réaliser la mixité sociale tant attendue dans les quartiers sensibles ? Le moins que l'on puisse affirmer, avec certitude, est que la mixité, comme souhaitée et program-

<sup>1</sup> Jean-Luc Lévy, directeur de recherches au CNRS et membre du Centre de recherche sur l'habitat cité dans Réforme n°3151 du 17-11-2005.

mée dans le Programme de rénovation urbaine (PRU) issu de la loi Borloo de 2003 est devenue, à terme, une « chimère »<sup>2</sup>. Comment explique-t-on cette absence toujours constatée de mixité dans les quartiers sensibles français malgré les efforts colossaux déployés en sa faveur et en direction des zones urbaines sensibles (ZUS) rebaptisées en 2015 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ? Pour répondre à cette question, nous tâcherons de nous appuyer sur les exemples de rénovation urbaine dans les villes de Creil, de Saint-Quentin et d'Amiens<sup>3</sup>.

## Creil, Saint-Quentin et Amiens : des entités très disparates dans une même région

La Picardie<sup>4</sup> est l'une des régions les plus pauvres de France<sup>5</sup> avec des disparités très marquées selon le département et les villes ou agglomérations qui la composent. C'est une raison suffisante pour en parler au travers de trois villes qui symbolisent sa différence en termes de réalités socioéconomiques et démographiques.

La similitude, en ce qui concerne le PRU réside dans le fait que les intentions sont les mêmes, à savoir améliorer les conditions de vie des habitants en s'appuyant essentiellement sur la transformation des fonctions urbaines dans les quartiers en difficulté tout en y favorisant l'implantation d'infrastructures nouvelles ainsi que des activités économiques susceptibles de faciliter leur émergence. Il est, toutefois, à noter que l'objectif de mixité est transversal à tous les autres éléments que le PNRU se propose de réaliser ; il est le

<sup>2</sup> Pour reprendre M.-C. JAILLET-ROMAN, « La mixité sociale : une chimère ? Son impact dans les politiques urbaines », Informations sociales, N° 123, 2005/3, (en référence au titre de l'article).

<sup>3</sup> Nous avons eu à interroger beaucoup d'acteurs sur les PRU, notamment des chefs de projets, des bailleurs sociaux, des agents de préfecture, des agents de la ville et des représentants locaux de l'ANRU.

<sup>4</sup> Nous considérons bien évidemment la fusion et souhaiterions mettre l'accent sur le fait qu'en parlant de Picardie, nous faisons allusion à l'appellation d'avant 2015.

<sup>5</sup> Les bilans économiques et sociaux de l'INSEE peuvent bien nous édifier sur la situation économique et démographique de la Picardie (suite à la fusion effectuée avec le Nord-Pas de Calais). En 2014, avant le prolongement de PNRU, elle était classée dernière parmi les régions françaises : 18,3 % de la population picarde vivent sous le seuil de pauvreté. Au sein de la région, les indicateurs socio-économiques sont globalement plus défavorables dans l'Aisne. Avec un taux de pauvreté de 12,8 %, l'Oise, où se trouve Creil, est le département dont le profil se rapproche le plus de la moyenne métropolitaine malgré des écarts plus importants sur certaines dimensions (illettrisme par exemple).

socle même de la rénovation urbaine, la fin souhaitée. Seulement, comme nous l'avons déjà dit, les façons de faire n'ont pas été les mêmes partout, car les réalités et contextes locaux ne sont pas partout les mêmes.

## Creil : une ville souvent considérée comme banlieue parisienne

Du fait de sa proximité géographique avec Paris, la ville de Creil<sup>6</sup> est souvent cataloguée comme banlieue parisienne. Pourtant, Creil n'est pas une banlieue parisienne, mais plutôt une ville de l'Oise qui est un département des Hauts-de-France (département de l'ancienne Picardie). La communauté d'agglomération de Creil (CAC), composée des villes de Creil, Montataire, Villers St Paul et Nogent-sur-Oise, a déposé, de façon commune et solidaire, un Projet de rénovation urbaine accepté et signé en 2007 et qui concernait des transformations fondamentales sur les sites de Gournay-les-Usines (site intercommunal), Rouher (Creil), les Martinets (Montataire) et Obier/Les Granges (Nogent-sur-Oise). En effet, les deux quartiers ciblés dans le cadre de la rénovation urbaine sont certes différents sur certains aspects, mais partagent, tout de même des variables telles que la pauvreté, le chômage et la présence des personnes immigrées. En revanche, nous allons présenter brièvement les deux quartiers creillois concernés par le PRU en vue de mieux comprendre l'analyse qui va s'ensuire.

Avec 2676 habitants et 1239 logements (dont 70,4 % de maisons individuelles de types « maisons ouvrières »), le quartier Gournay-les-Usines concentre, selon les termes du PRU de Creil, « la majorité des logements indécents de l'agglomération ». Ainsi, c'est un quartier très enclavé du fait qu'il existe peu de voies qui permettent de le relier avec les autres quartiers de la ville ; les voies de dessertes locales sont soit insuffisantes soit en impasses et rendent, par conséquent, difficiles les déplacements. En effet, la population de Gournay reste très fragilisée par la désindustrialisation. Avec une légère baisse démographique entre 1990 et 1999, soit -1,3 %, ce quartier a enregistré une baisse de sa population active à raison de -8 % contre -3,7 % dans l'agglomération. Par ailleurs, le quartier de Rouher est plus dense, en termes de populations, que celui de

<sup>6</sup> En 2015, le taux de chômage y était de 38,5% et le taux de chômage des 15 à 64 ans de 24,9% (Insee-2016).

Gournay. Rouher comprend 11 355 habitants et 4179 logements, soit le tiers des habitants de la ville de Creil. Le parc de logements collectifs sociaux de Rouher est le plus important de la ville, et partant de l'agglomération<sup>7</sup>. À Rouher, on trouve le taux de chômage le plus élevé de la ville et de l'agglomération, soit 30 % de la population active et 48 % pour les moins de 25 ans. Les immigrés, quant à eux, y sont très présents (30 % contre 22 % pour Creil) augmentant, du même coup, le nombre de familles nombreuses. Par voie de conséquence, il y avait nécessité, au moment du montage du projet de RU, de considérer qu'éventuellement une forte intervention de l'ANRU était très souhaitable.

La prégnance de la pauvreté et la forte présence de populations issues de l'immigration ont fait de ces deux quartiers des sites d'action dans le cadre de la rénovation urbaine qui vise à y produire un équilibre populationnel, en termes de catégories socioprofessionnelles, et, qui plus est, les intégrer dans la ville. La mixité, en revanche, se trouve sous-jacente à tous ces objectifs et reste au cœur du PRU de Creil. Seulement, si le PRU de Creil s'était fixé comme objectif final la mixité, il n'en demeure pas moins qu'il lui faudra quand même prendre davantage son mal en patience compte tenu du fait que la mixité tarde à s'y réaliser malgré les considérables efforts consacrés dans ces quartiers prioritaires.

Les mêmes opérations de rénovation urbaine que l'on constate ailleurs y sont réalisées. À Rouher et Gournay, l'ANRU a été un impressionnant accélérateur dans la rénovation ; elle y a été conçue comme une force motrice de la transformation des quartiers de la politique de la ville creilloise. L'ossature de Gournay, en particulier, a complètement changé et encore aujourd'hui, les projets continuent. Les décideurs locaux de l'ANRU considèrent que beaucoup d'argent ont été investis à Creil, mais un nombre considérable d'acteurs sur le terrain voient les choses sous un autre angle.

<sup>7</sup> On peut y compter : 1852 logements pour l'OPAC Oise Habitat, 1158 pour ESH Logement Francilien et 60 pour ESH du département de l'Oise.

## Les financements et les directives de l'ANRU vus sur le terrain : la mixité comme condition sine qua non

L'ANRU est, à vrai dire, un guichet où les détenteurs de bons projets de transformation des quartiers, en vue d'y instaurer la mixité, peuvent trouver de l'argent pour les mener à bien. Seulement, les discours à l'adresse de l'ANRU sont parfois très distincts selon les niveaux de décision et d'action. Nous pouvons distinguer trois types de discours : celui des représentants locaux de l'ANRU, celui des chefs de projet et enfin celui des bailleurs.

Parmi ces trois types de discours, il n'y a que celui des représentants de l'ANRU qui reste entaché du vice méthodologique de penser que la mixité va, en raison des clauses qui structurent les modalités de financement des projets de RU, être mise en place au terme du processus de transformation urbaine des quartiers de la politique de la ville. Selon les agents de l'ANRU, les projets du PRU sont de très grandes dimensions avec des garanties sur un long terme et qui permettent de revitaliser les quartiers et d'y instaurer, pour de bon, une mixité sociale. Utopie ou conviction ? Tout porte à croire que l'intention est bonne à cet égard. Lorsqu'il est question de parler des sanctions financières que l'ANRU comptait appliquer à tous ceux qui ne respecteraient pas les avenants du programme, la position est sans appel : les bailleurs et les autres structures contractantes du PRU doivent respecter la mixité sinon leurs financements sont déclassés et ils seront sanctionnés. Seulement, et c'est là que se trouve tout le problème, car les délégués de l'ANRU rencontrés n'ont pas une idée claire de la mixité. Ainsi, la question que nous nous étions posée était de savoir : comment est-il possible de considérer que les financements de l'ANRU seraient à même de mettre sur pied la mixité si cette dernière (l'ANRU) n'est pas bien comprise par ceux qui sont supposés la réaliser sur le terrain ?

Vu l'état actuel des choses, compte tenu de son prolongement jusqu'en 2019 et la naissance du NPNRU, il reste évident que, à moins qu'un revirement de situation rapide se produise, il y aura beaucoup de sanctions, car la mixité sociale qui dure dans le temps sur un espace donné, en référence à ce qui se dit et fait sur le terrain, est loin d'être réalisable. Pourquoi avons-nous avancé cela ? Pour répondre à cette question, nous nous attacherons à souligner certaines positions de chefs de projets et les analyser afin de voir, dans le fond, la certitude chez ces derniers que jamais

l'ANRU n'arrivera à faire réaliser la mixité. Tout l'enjeu de la mixité sociale, chez les bailleurs, dans le cadre de la RU, s'arc-boute autour d'un triptyque : la *démolition*, la *reconstruction* et le *relogement*.

### La démolition

Au premier abord, l'arrivée de l'ANRU est une bonne chose pour les bailleurs, car elle leur permet de se débarrasser de certaines tours dont ils ne savaient pas quoi en faire. Les immeubles à démolir ou déjà démolis avaient une spécificité qui faisait qu'on avait hâte de s'en départir. Les vieilles tours avaient une dimension moins encline à favoriser la mixité et les populations y vivaient avec des stigmates qui relèvent de la ségrégation spatiale (stigmates architecturaux consécutifs d'une longue ségrégation spatiale qui date des années 60-70 avec, plus tard, le départ des classes moyennes des Grands ensembles).

En effet, la démolition dans le cadre du PRU n'est pas simplement une opération urbaine sur un espace où vivent des locataires. Loin de là, c'est un moyen de faire fi d'un lieu de vie duquel l'humanité semble être absente. Comme justification plausible, un autre gestionnaire amiénois, qui nous parlait d'une tour qui a été démolie dans son quartier considère que l'idée de démolition de cette tour était bien accueillie par les populations qui s'y sentaient mal pour des raisons liées à sa vétusté, son insalubrité et l'insécurité qui y régnaient. Ainsi, les bailleurs sont parfois confrontés à beaucoup de problèmes liés aux démolitions par le simple fait que ce sont eux que les locataires connaissent et c'est à eux qu'ils s'adressent quand ils ont des questions. C'est la raison pour laquelle, ils sont en amont et en aval du projet du PRU, car les démolitions se font sur leurs sites ainsi que les reconstructions, mais aussi et surtout ils restent les principaux acteurs du relogement. Parlons de la vision des bailleurs sur la reconstruction pour voir s'ils pensent que la mixité en ressortirait.

### La reconstruction

Le point de départ des divergences d'approche entre l'ANRU et les bailleurs réside dans une perspective très sémantique, car si c'est la *renovation*<sup>8</sup> qui reste le maître mot de l'ANRU, il n'en va pas de même pour les bailleurs qui préfèrent parler de *réhabilitation*. La reconstruction, en ce sens, n'est pas tout simplement une manière d'introduire du neuf, suite à la démolition du vieux, mais c'est une manière, pour les bailleurs de

rétablir les immeubles dans l'estime, c'est-à-dire les replacer dans une considération perdue à cause de stigmatisations de toutes sortes et aussi de la dégradation graduelle à laquelle ont évidemment participé leurs occupants. *L'ANRU n'utilise pas le même langage que les bailleurs*. Au-delà de cette différence d'approche, la reconstruction, en tant que pilier fondamental de la mixité urbaine, ne semble pas être vue de la même manière, car si, comme nous avons pu le souligner ci-dessus, l'ANRU, par le truchement de ses représentants locaux, considère que la reconstruction des logements diversifiés va pouvoir enfin permettre de mettre en œuvre une mixité, il n'en demeure pas moins que les bailleurs restent dubitatifs quant à une éventuelle réalisation de la mixité dans leurs territoires. Si on change la typologie du quartier, on peut **espérer avoir la mixité**, telle est la position de l'ANRU. A bien étudier cela, il est à noter que l'espoir est là de penser qu'en reconstruisant des logements en accession, du logement locatif privé et un peu de logements sociaux là où une tour exclusivement composée de logements sociaux avait été démolie, on arrivera à pouvoir établir une mixité. La question que nous posons est relative à l'emplacement de l'offre de logement, car la dimension de l'emplacement de l'offre est aussi importante que la qualité de l'offre. Peut-on alors dire que la mixité programmée par l'ANRU n'est pas attendue par les gestionnaires HLM ? Et si l'ANRU comptait sur le relogement pour enfin voir la mixité jaillir de ses réalisations urbaines ?

### Le relogement

Le relogement est le dernier axe du triptyque que nous avons évoqué ci-dessus. Il faut comprendre que ce sont les bailleurs qui s'occupent du relogement. Chaque bailleur, en fonction de ses préoccupations et les opérations de démolition/reconstructions qu'il a faites, établit un plan de relogement sur son territoire. Selon les localités, le processus ne fonctionne pas de la même manière, car les réalités sont différentes comme nous l'avons, en guise d'exemple, souligné ci-dessus entre Amiens et Creil. Il s'y ajoute maintenant le cas de Saint-Quentin.

<sup>8</sup> La rénovation est une action consistant à détruire un bâtiment en vue de reconstruire un neuf.

## Le cas de Saint-Quentin

En prenant l'exemple de Saint-Quentin, nous avons voulu mettre l'accent sur la spécificité de son plan de relogement dans le cadre du PRU. Au lieu de démolir, reconstruire et reloger, à Saint-Quentin, on a construit, démoli, relogé et aménagé d'autres zones d'habitation<sup>9</sup>. Quelle en est la raison ? C'est parce que Saint-Quentin est une ville à 60 % de ZUS. Cela ne fait l'ombre d'aucun doute que dans le cas de Saint-Quentin, le relogement reste encore très compliqué surtout quand il s'agit de déplacer les populations des ZUS (60 % de la population) vers les 40 % qui restent de la ville. C'est pour cette raison qu'ils ont mis sur pied un système de relogement concerté – même si chaque bailleur est libre de faire son relogement – à l'échelle de la ville vue la proportion très importante des habitants des quartiers en ZUS. Ainsi, les acteurs du PRU saint-quentinois parlent de « *dispositifs communs* » lorsqu'il s'agit du relogement. Le problème du relogement à Saint-Quentin est très délicat à cause du nombre non négligeable de facteurs qui interviennent.

D'abord, il est à souligner qu'à Saint-Quentin il y a un vrai problème de liste d'attente de telle sorte qu'il fallait y éviter que ceux qui sont délogés se retrouvent dans le relogement. En effet, les bailleurs, dans cette situation, se trouvent trop surchargés au point de pouvoir difficilement respecter la mixité, car face à une longue liste d'attente, un nombre important de logements HLM vétustes dont la majorité est à reconstruire, il devient très difficile, voire impossible, de tenir compte d'aspects subsidiaires comme la mixité.

Ensuite, il n'est pas évident de respecter la mixité dans le relogement vu qu'il faut essayer de caser un nombre très important de locataires délogés dans les 40 % qui restent de la ville. Cette facette du problème des relogements est commune à toutes les villes françaises que nous avons étudiées. Enfin, le relogement saint-quentinois réaliserait difficilement la mixité si on sait que c'est presque toute la ville qui est affectée par des problèmes d'ordre économique et d'insertion professionnelle. C'est une ville pauvre où il reste difficile d'arriver à loger toutes les personnes délogées des quatre tours, par exemple, démolies dans le quartier de l'Europe dans des maisons individuelles. C'est aussi là un véritable problème dans le relogement et c'est presque partout pareil.

<sup>9</sup> Un de nos interlocuteurs nous disait qu'à Saint-Quentin « *il a fallu d'abord construire, démolir, reloger et aménager, et tout ça, dans une logique globale* ».

## Amiens, une ville comme les autres

À Amiens on retrouve les mêmes difficultés quand il est question de reconstruire un nombre égal au nombre de logements démolis suivant des dimensions plus adaptées aux besoins de l'ANRU, par exemple des maisons individuelles et/ou des R+2, etc. Pouvons-nous dire, si nous nous appuyons sur le PRU, que les discours et pratiques afférents à la mixité promettent des lendemains meilleurs à sa réalisation ?

La réponse est négative pour les raisons suivantes :

- l'absence de clarté et la mise en œuvre d'un discours précis sur la mixité ainsi que les indicateurs sur fond desquels on peut jauger son effectivité ont été les principales erreurs de départ ;
- la non-clarté de l'objectif de mixité dans le PRU a su donner beaucoup de marges de manœuvre chez les chefs de projets, les chefs de missions et les gestionnaires d'organismes HLM ;
- l'ANRU a paru, aux yeux des techniciens, comme un guichet automatique où l'on peut se rendre et retirer très facilement de l'argent avec la carte de la mixité en main ;
- le social adapté aux réalités territoriales des habitants demeure absent du PRU. Cependant, ils sont nombreux à considérer que le CUCS, par sa présence, donne de l'élan au social dans les quartiers prioritaires.

## Le chaînon manquant de la rénovation urbaine : l'aspect social

Dans le cadre de la RU, le CUCS semble avoir symbolisé la dimension sociale ou, en des termes plus appropriés au langage des acteurs de la politique de la ville, *le volet social du Programme de Rénovation urbaine*. Seulement, cette position reste parfois très controversée chez les décideurs qui, en général, considèrent que malgré la présence du CUCS, le social n'a pas été bien pris en compte dans le processus de transformation des quartiers difficiles. Cela, dans une certaine mesure, laisse peu de possibilités à la réalisation de la mixité sociale. Comment l'absence d'une vraie politique sociale et économique peut-elle être un facteur de blocage de la mixité sociale ? La transformation urbaine

des quartiers pour rompre avec la ségrégation spatiale a, à un moment, paru nécessaire. Seulement, ce qu'il ne faut jamais perdre de vue, ce sont aussi les implications directes que cette ségrégation a sur les populations de ces quartiers qui, majoritairement, vivent d'alarmantes difficultés d'accès à un emploi stable et une scolarité valorisée. Il faut le reconnaître, les meilleurs emplois et les meilleures perspectives de réussite ne se trouvent pas dans les ZUS et même s'ils y existent, ce ne sont pas les habitants qui en profitent le plus<sup>10</sup>.

On peut nous dire alors que le dispositif Zone franche urbaine est là pour résoudre ce problème. Nous dirons que l'effet, sur le terrain, est jugé peu satisfaisant et les résultats antagoniques aux attentes et espérances. Pourtant, une bonne marche de ce dispositif aurait bien été un bon piédestal vers la mixité sociale. Évoquons ici quelques éléments de réponse qui justifient le manque de réticences qui a pu impliquer le constat actuel d'une absence de mixité sociale malgré l'injonction du dispositif des ZFU, du PRU et du CUCS dans les quartiers prioritaires.

un dispositif subsidiaire du PRU, sa force d'action est très relativisée, car tout semble être misé sur le PRU qui est un programme d'une très grande envergure et dont le but, à terme, devra être de réaliser la mixité sociale. Ainsi, nous avons pu montrer ci-dessus que la mixité aura du mal à être mise en œuvre si la RU reste le seul socle sur lequel on veut s'appuyer. Le fait est que les habitants des banlieues sont confinés dans un territoire stigmatisé et vétuste constitue moins un problème que les difficultés socioéconomiques qu'ils vivent au sein de ce territoire. C'est dans cette optique qu'il faut comprendre l'idée selon laquelle une non prise en compte de l'aspect socioéconomique est supposée accentuer les fossés entre les habitants des territoires riches et ceux des quartiers prioritaires. La reconfiguration du patrimoine bâti n'est pas une garantie de la pleine assurance de la construction d'un cadre de vie socialement mixte.

## Conclusion

Aujourd'hui, il y a une nette séparation entre le social et l'urbain dans le processus de réalisation de la mixité sociale ; ce qui justifie les différences d'approches à l'endroit du CUCS et de ses prérogatives. Ainsi, si certains nous disent que le CUCS est le volet social du PRU, il n'en va pas de même pour d'autres qui pensent que d'une manière générale, il n'est pas affiché que le CUCS est le volet social du PRU, car les axes du CUCS existent depuis très longtemps. Nous savons bien que si les dispositifs du CUCS avaient été bien appuyés comme c'est le cas du PRU, il y aurait eu peut-être de l'espoir quant à une éventuelle mise en place de la mixité. En réalité, on a voulu charger le CUCS d'une fonction qu'il ne saurait mener à bien sans grands moyens. Le CUCS peut-il remplir une pleine fonction sociale qui servirait d'appoint à la dimension « rénovation urbaine » du PRU. Le véritable problème du CUCS, c'est de n'avoir pas bénéficié de la force de réflexion et de moyens dont a bénéficié le PRU. C'est parce que l'urbain a fortement pris le dessus sur le social que le CUCS se révèle inefficace. Comme si le CUCS est juste

<sup>10</sup> La formule ZFU aurait pu résoudre pas mal de problèmes des quartiers et instaurer davantage de mixité en plus d'une bonne rénovation. Mais, ce n'est pas le cas.