



HABITAT DE QUALITÉ ET QUARTIERS POPULAIRES





Édito

Anne-Claire Mialot,
directrice générale de l'ANRU

Les évolutions démographiques, les effets induits de la crise sanitaire, de la crise énergétique et l'enjeu du réchauffement climatique sur les modes d'habiter conduisent à reconsidérer les usages du logement et leur niveau de confort, qu'il soit thermique, acoustique ou sanitaire, notamment pour s'inscrire dans le défi de la neutralité carbone visée à l'horizon 2025.

« Redonner de la dignité par le logement »

En 2021, le rapport Girometti-Leclercq a posé la question de la qualité du logement comme un enjeu majeur. Si ce rapport traite en priorité de la production neuve, cette préoccupation s'applique également aux logements réhabilités.

Intervenir sur le logement, c'est répondre aux enjeux de réchauffement climatique, mais c'est aussi traiter les questions de santé et d'inclusion.

C'est également penser à de nouvelles manières d'habiter pour que le logement participe au lien social (résidences intergénérationnelles), offre des conditions de vie dignes (charges acceptables, intervention sur l'habitat dégradé), permette un cadre de vie attractif (résidentialisations) et puisse offrir des parcours de vie résidentiels (logements étudiants, résidences seniors, bail réel solidaire...).

Depuis 20 ans, grâce au partenariat avec l'USH, Action Logement et la Banque des territoires, ce sont près de 230 000 logements construits et 415 000 requalifiés qui ont été financés. Pour ces derniers, le montant moyen des travaux a largement augmenté afin de favoriser des restructurations lourdes, permettant notamment une meilleure performance énergétique, souvent en complémentarité des interventions avec l'Anah sur les copropriétés en difficulté ou dégradées.

Ces quelques exemples montrent comment le renouvellement urbain peut transformer le cadre de vie des habitants des quartiers et participer à redonner de la dignité par le logement.

20 ans d'ANRU, 20 ans de renouvellement urbain

La création de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine a été entérinée par la loi du 1^{er} août 2003, puis via le décret du 9 février 2004 qui lui donne une adresse postale, des bureaux, un conseil d'administration... Vingt ans après ces dates fondatrices, une séquence anniversaire a été lancée à l'été 2023 par l'ensemble des partenaires du renouvellement urbain, lors d'une journée à Grigny avec Jean-Louis Borloo. L'objectif : constater le chemin parcouru, analyser ce qui a déjà été fait et échanger sur les réalisations à accomplir. Le document que vous tenez entre les mains est l'un des supports inédits qui accompagnent ce cycle.

> **En savoir plus sur les temps forts de la séquence : www.anru.fr/20ansrenov**

Sommaire

Édito P. 3

PENSER LES REQUALIFICATIONS DE QUALITÉ DANS UNE STRATÉGIE DE PEUPEMENT

P. 6-7

- 1 **Clermont-Ferrand** – Restructurer le parc de logements pour adapter l'offre aux besoins du territoire P. 8-9
- 2 **Lens** – Des rénovations ambitieuses pour préserver et valoriser le patrimoine minier P. 10-11
- 3 **Nancy** – Un renouvellement urbain qui favorise la mixité d'usage et le réemploi des matériaux P. 12-13
- 4 **Pau** – L'adaptation au vieillissement, fil conducteur du projet urbain P. 14-15
- 5 **Rennes** – Voir plus loin avec les opérations de requalification P. 16-17
- 6 **Saint-Pol-sur-Mer** – L'expertise des habitants au service d'une nouvelle offre de logements P. 18-19

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR INSTALLER LA MIXITÉ SOCIALE

P. 20-21

- 7 **Arcueil-Gentilly** – Une intervention massive sur l'habitat pour métamorphoser durablement le quartier P. 22-23
- 8 **Matoury** – Une offre locative diversifiée et adaptée aux modes de vie et au climat P. 24-25
- 9 **Poitiers** – L'habitat au service de la mobilité et de l'émancipation des jeunes P. 26-27
- 10 **Romorantin-Lanthenay** – Des logements sociaux durables et résilients en cœur de ville P. 28-29
- 11 **Vitry-sur-Seine** – Une architecture exemplaire au service du mieux-vivre ensemble P. 30-31

INTERVENIR SUR L'HABITAT PRIVÉ POUR LUTTER CONTRE LE LOGEMENT INDIGNE

P. 32-33

- 12 **Bayonne** – Réinventer son patrimoine et proposer de l'accession sociale en centre ancien P. 34-35
- 13 **Bordeaux** – Renaissance d'un patrimoine urbain et services à la population P. 36-37
- 14 **Clichy-sous-Bois** – Un montage innovant pour réduire les coûts de réhabilitation d'une copropriété fragile P. 38-39
- 15 **Montreuil** – Intervenir sur des îlots dégradés et promouvoir une qualité architecturale et environnementale P. 40-41
- 16 **Nice** – Une résidence alliant durabilité et convivialité au cœur du centre ancien P. 42-43

PENSER L'HABITAT AVEC ET POUR LES HABITANTS

P. 44-45

- 17 **Bagneux** – Une offre de logements définie avec les habitants P. 46-47
- 18 **Nantes** – Un projet d'habitat participatif à prix maîtrisé pour les habitants du quartier P. 48-49
- 19 **Sevrans** – Une résidence intergénérationnelle tournée vers le quartier P. 50-51
- 20 **Villejuif** – Un projet de rénovation de logements sociaux axés sur la concertation citoyenne P. 52-53

EN UNE

Yann Savalle Blysart / Logirem



Vingt villes engagées pour un habitat de qualité

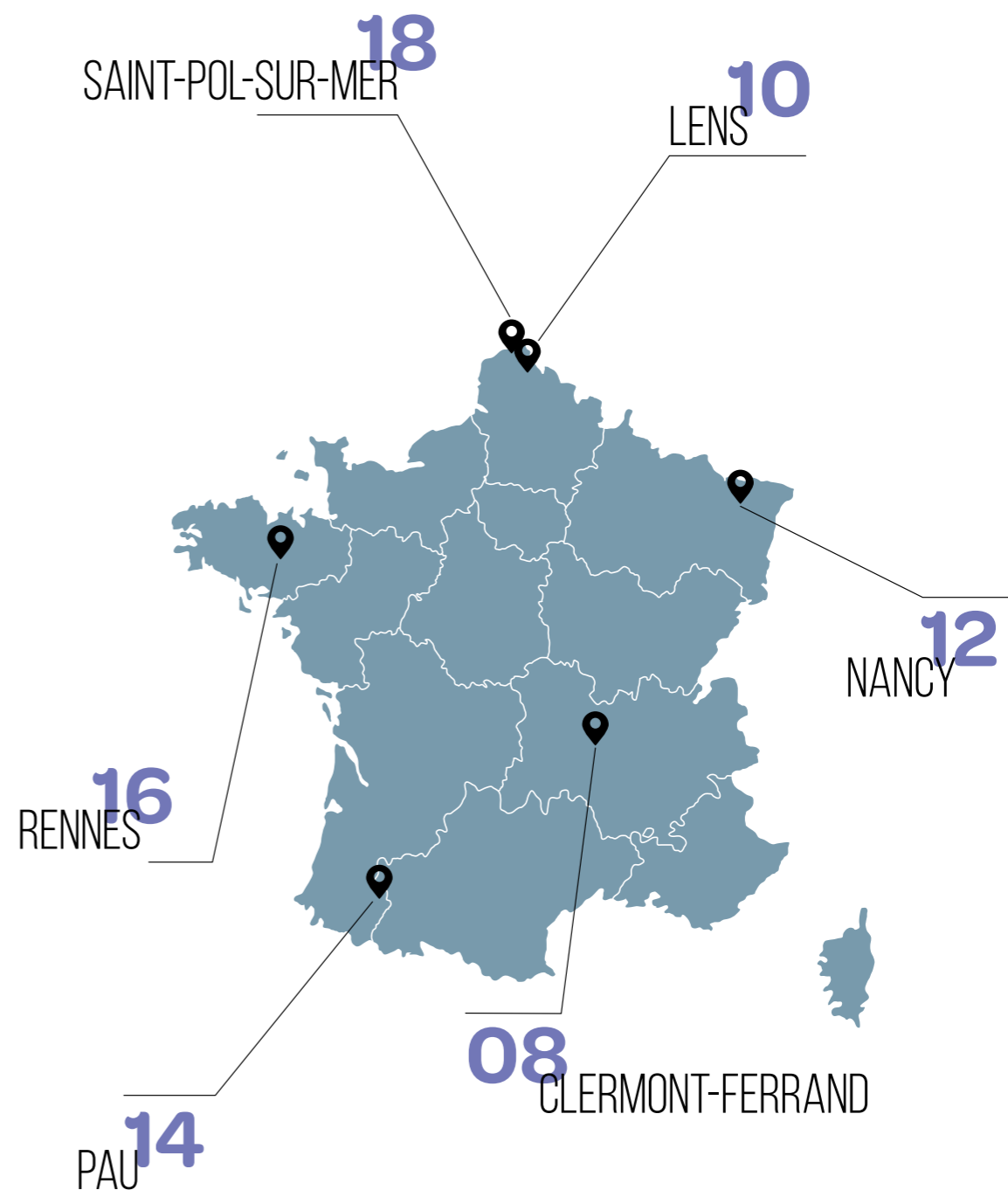


Penser les requalifications

DE QUALITÉ DANS UNE STRATÉGIE DE PEUPEMENT

Le phénomène de ségrégation sociospatiale marque fortement les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). C'est dans ce contexte que l'ANRU apporte de nouveaux outils et crée de nouvelles opportunités pour réfléchir, agir et contribuer au rééquilibrage du peuplement dans les QPV et favoriser la mixité sociale et fonctionnelle. La déconcentration de l'offre locative sociale à bas loyer, en la reconstituant hors du QPV, et la diversification voulue au sein des quartiers sont les orientations ambitieuses portées par l'ANRU.

Ainsi, en diversifiant l'offre de logements, en encourageant la construction intermédiaires et privés au sein des quartiers prioritaires, en accompagnant des réhabilitations ambitieuses, l'Agence contribue à favoriser la mixité sociale par l'arrivée de nouveaux profils de résidents. Les projets de requalifications et de résidentialisation du parc social portés par l'Agence sont ambitieux (HPE/BBC Rénovation) et participent à l'amélioration du cadre de vie des habitants, au même titre que les espaces publics, le développement d'équipements collectifs (crèches, écoles, centres culturels et sportifs) et de commerces. Les interventions sur les quartiers peuvent inciter les ménages à s'y installer et, ainsi, en faire évoluer le peuplement.



CLERMONT-FERRAND

Restructurer le parc de logements POUR ADAPTER L'OFFRE AUX BESOINS DU TERRITOIRE



© Joël Damase

À l'horizon 2030, le quartier Saint-Jacques Nord a vocation à devenir un quartier mixte reconnu pour sa qualité d'habiter, intégré au centre-ville et valorisé par son parc métropolitain.

Situés sur le boulevard Claude-Bernard, 188 logements répartis au sein de sept bâtiments appartenant au bailleur Assemblia ont été réhabilités et restructurés pour adapter l'offre locative sociale aux besoins du territoire. L'objectif est de tendre vers un programme de construction s'approchant de celui du neuf et d'attirer de nouveaux locataires. Les cuisines, les salles d'eau et les pièces à vivre sont entièrement rénovées, et la suppression d'une cloison pour agrandir le séjour accompagne la transformation des T3 en T2, ou des T4 en T3. Cette réhabilitation, qui s'appuie sur la visite d'un appartement témoin, s'inscrit dans une stratégie locative commerciale semblable à la promotion privée.



© Assemblia



© JDL Urbanisme Architecture

RÉHABILITATION
THERMIQUE
RECONFIGURATION
DES LOGEMENTS

Ces transformations ont pour objectif d'attirer dans ce quartier connecté au centre-ville les étudiants, les jeunes ménages et les seniors.

À proximité, sur l'avenue Léon-Blum, 139 logements d'une résidence des années 1960 ont également été rénovés pour faire correspondre les appartements aux besoins d'aujourd'hui. Ces opérations s'appuient sur un projet urbain d'ensemble qui prévoit le renforcement de l'offre en services de proximité (publics ou économiques), et la construction de nouveaux logements, notamment permise par la démolition de la « Muraille de Chine ». Bien qu'emblématique, cette barre de 320 m de long comptant 354 logements et livrée en 1961 constituait une véritable barrière urbaine. Cette démolition désormais terminée permettra de créer prochainement un nouveau lien entre le quartier et le centre-ville en renforçant le rôle du parc, réel poumon vert de la ville.

Des rénovations ambitieuses pour préserver ET VALORISER LE PATRIMOINE MINIER



La communauté d'agglomération de Lens-Liévin est au cœur du bassin minier. C'est un territoire à forte valeur patrimoniale, dont une partie est inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco avec des équipements classés monuments historiques. La cité minière du 12/14, quartier prioritaire politique de la ville, fait l'objet d'une transformation dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de l'ANRU. Malgré ses qualités architecturales et paysagères, c'est un quartier déclassé, avec des secteurs fortement dégradés, notamment dans sa partie sud, particulièrement précaire. Composé essentiellement de logements locatifs sociaux, le quartier souffre d'une vacance très importante : 28 % de logements sont vacants en 2020.

© Photos : Maisons et Cités



QUALITÉ DE L'HABITAT
PATRIMOINE

Amorcée il y a plusieurs années, la réhabilitation de la cité 12/14 est entrée dans sa seconde phase de rénovation. Le projet prévoit la démolition de 227 logements locatifs sociaux et privés, la requalification de 88 logements sociaux par le bailleur Maisons et Cités d'ici 2024, et la résidentialisation de 208 logements. De plus, 61 logements seront rénovés puis mis en vente afin de favoriser la mixité et la diversification résidentielle. En parallèle, d'importants travaux d'aménagement renforceront le cadre de vie et les fonctionnalités urbaines du quartier. Les premières réhabilitations des maisons minières ont été livrées.



Un renouvellement urbain QUI FAVORISE LA MIXITÉ D'USAGE ET LE RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX



Le projet de renouvellement urbain du plateau de Haye tend à améliorer la qualité des logements tout en favorisant la mixité d'usage. Deux « barres géantes » gérées par le bailleur OMh Grand Nancy, Le Cèdre Bleu et Le Tilleul Argenté, totalisant 1257 logements, vont être redécoupées et requalifiées, pour constituer chacune trois ensembles au lieu d'un. Le projet comprend la déconstruction de 424 logements, la réhabilitation de 713 logements et la création de locaux associatifs en rez-de-chaussée.

© Photos : DR

RÉEMPLOI
RÉHABILITATION
MIXITÉ FONCTIONNELLE



a également été implantée. Cette structure comprend un espace de stockage et de vente dédié aux matériaux provenant des chantiers de déconstruction – dont celui des bâtiments Le Cèdre Bleu et Le Tilleul Argenté – ainsi qu'une plateforme de réemploi impliquant activement les résidents du quartier. Gérée par l'association de réinsertion Réciprocité, cette initiative a créé 25 emplois en contrat d'insertion. La récupération de matériaux (1700 robinetteries, 900 WC et 4 km de garde-corps), illustre un engagement fort en faveur de l'économie circulaire. Cette requalification axée sur l'adaptation des logements aux besoins des habitants et la valorisation des matériaux récupérés sur les chantiers de démolition favorise le développement d'un environnement urbain durable et inclusif.

Un des objectifs principaux de cette opération de rénovation est de renforcer la mixité sociale en introduisant de nouvelles typologies de logements, mais aussi en renforçant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) avec 57 % de logements adaptés. La création de jardins partagés sur les toits et la réorganisation du rez-de-chaussée pour accueillir des commerces de proximité et offrir de nouveaux services aux habitants contribueront à instaurer une nouvelle dynamique sociale et économique pour accueillir à terme au moins 50 % de locataires vivant en dehors du quartier. Dans le cadre de ce projet, une maison du réemploi de 3000 m² située au pied de la résidence du Tilleul Argenté



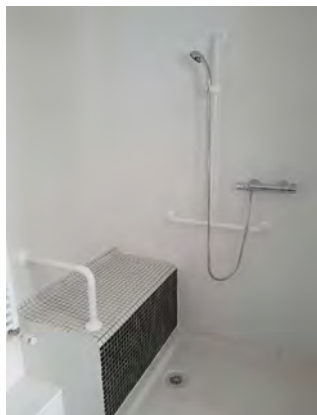
Quartier Saragosse: L'ADAPTATION AU VIEILLISSEMENT, FIL CONDUCTEUR DU PROJET URBAIN



© Ville de Pau

Le quartier Saragosse, dans le centre-ville de Pau, a été l'un des tout premiers à bénéficier en 2017 du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, porté par l'ANRU. Le projet, qui fait suite à un premier projet dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), porte une volonté de renforcer l'esprit « d'épicentre » de ce quartier imaginé par l'architecte André Remondet dans les années 1950-1960. Sa transformation s'est appuyée sur une plus forte densité rendue possible par la création d'un espace de centralité et la modernisation d'un patrimoine devenu obsolète et paupérisé : pôle économique et social, théâtre, présence d'acteurs en rez-de-chaussée des logements (ANCT, Ville de Pau, Pau Béarn Habitat, logements CROUS et foyer de jeunes travailleurs, commerces, tertiaire).

Pour les logements, la rénovation a été privilégiée, avec plus de 1300 logements réhabilités par le bailleur Pau Béarn Habitat. Une intervention lourde et d'ensemble a été menée sur les 10 ha du parc, structurée autour d'une démarche « ÉcoQuartier » pour le rendre vraiment qualitatif et lui donner un rayonnement urbain. Le quartier a bénéficié d'une intervention globale, avec une réhabilitation très architecturée des tours par la création de balcons généreux évoquant le standing résidentiel des années 1970. La forte reconquête des espaces publics et la présence d'équipements qualitatifs attirent aujourd'hui les promoteurs pour développer une offre en accession.

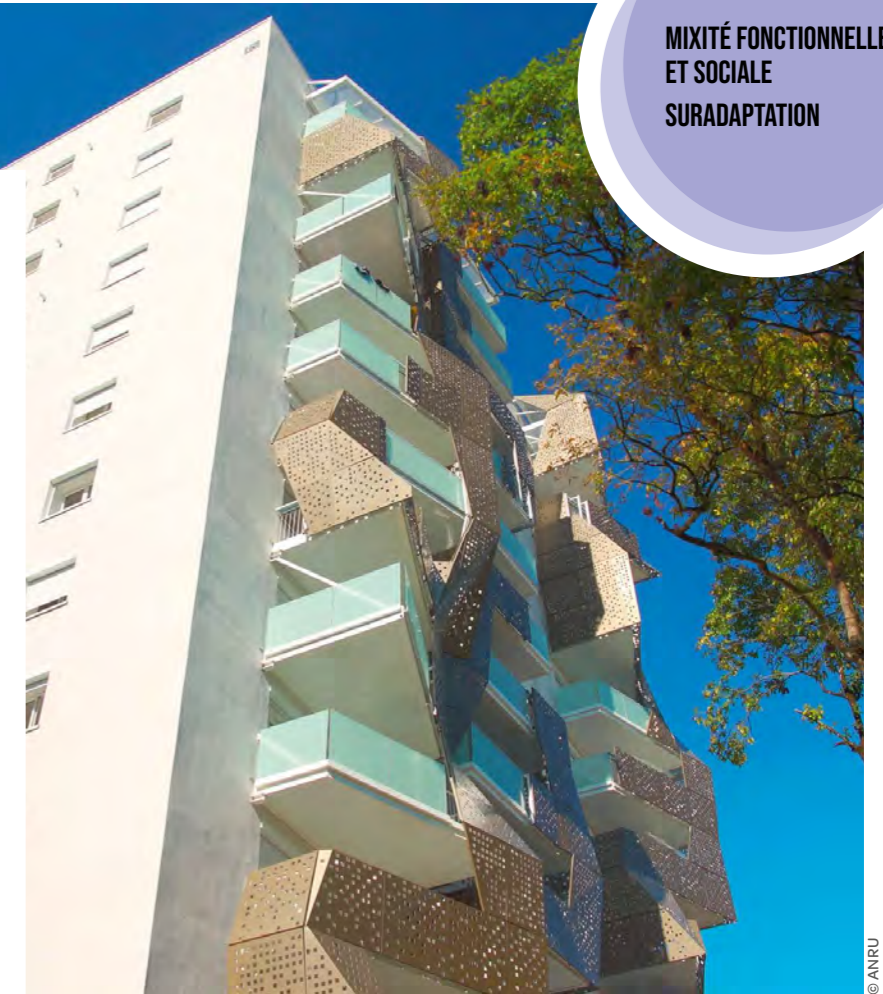


© Pau Béarn Habitat

Une salle d'eau adaptée de la résidence tour des Fleurs, du bailleur Pau Béarn Habitat.

MIXITÉ FONCTIONNELLE
ET SOCIALE
SURADAPTATION

L'adaptation au vieillissement est le fil rouge du projet urbain, que ce soit dans les logements, les halls d'immeubles ou les espaces publics. 30 % de la population du quartier ayant plus de 60 ans, le projet vieillissement est mené au sein des logements mais aussi sur l'espace public : assises, éclairages, cheminements... jusqu'au hall. Les améliorations comportent une suradaptation de 140 logements réhabilités, des parties communes et des pieds d'immeubles. C'est par exemple le cas de la tour des Fleurs, dont les 72 logements ont été réhabilités. Construite en 1960, elle dispose dorénavant de performances énergétiques améliorées avec une isolation renforcée. De nouveaux balcons ont été créés, les pièces humides ont bénéficié d'une réfection.



© ANRU



© Luc Boegly

Situé au cœur du quartier, le pôle Laherrère est une véritable place de village et un point de liaison au cœur du quartier, en plus d'être un espace multi-activités : il concentre logements, activités économiques, commerces et services publics. Composé de deux bâtiments en forme de L, sur 11000 m², chaque bâtiment a sa propre mission. L'un est dédié au logement des jeunes (étudiants et travailleurs), l'autre est voué à la formation et à l'emploi. La mixité des fonctions est le maître mot : on y retrouve des activités de coworking, de développement économique mais aussi une pépinière d'entreprises.

RENNES

Voir plus loin AVEC LES OPÉRATIONS DE REQUALIFICATION : L'EXEMPLE DU QUARTIER MAUREPAS



Construit à partir des années 1960-1970, Maurepas est un quartier historique de Rennes typique de l'urbanisme de dalle accueillant une partie importante de l'offre d'habitat social de la métropole.

Il a été en particulier observé l'accélération de la « spécialisation sociale » dans le secteur Gros-Chêne : 72 % des nouveaux entrants sont en dessous de 20 % des plafonds de ressources, contre 49 % à l'échelle de la métropole. Afin de contrer ce processus, Rennes Métropole et l'office public Archipel Habitat mènent une politique volontariste visant à favoriser la mixité sociale au sein du quartier par la complémentarité de leurs actions : rééquilibrage de l'occupation du parc social en agissant sur les attributions et le relogement, adaptation des loyers avec, en parallèle, la réhabilitation et la restructuration du parc de logements, la diversification de l'offre...



QUALITÉ DU LOGEMENT
REQUALIFICATION



sociale au sein de la résidence. Si 62 logements demeurent en location, 21 logements ont été commercialisés en accession sociale dans le cadre du bail réel solidaire (BRS). Les espaces privés ont été redistribués pour offrir une gamme plus variée de logements, du studio au T6 duplex pour les familles nombreuses.

Raccordés au chauffage urbain, bien isolés, les logements bénéficieront d'un confort thermique (BBC Rénovation), mais aussi d'un confort acoustique nettement amélioré. Après 23 mois de travaux ayant nécessité le relogement provisoire des locataires, la Tour de Groix a retrouvé ses habitants. Elle propose désormais 59 logements locatifs et 40 T1 qui constituent la Résidence Habitat Jeunes Héol, gérée par l'association Saint-Joseph de Prévile.

Le projet prévoit la réhabilitation de 1600 logements, la construction de 500 logements neufs, de nouveaux équipements publics (groupe scolaire, prolongement de la ligne de métro), l'aménagement de nombreux espaces verts et une restructuration commerciale qui permettra de constituer une nouvelle centralité de quartier. 1220 logements seront réhabilités par le bailleur Archipel Habitat, dont 900 logements d'ici à 2026 dans l'ensemble des dix tours du Gros-Chêne construites entre 1959 et 1962.

Livrée fin 2022, la tour Guérande est la première tour entièrement réhabilitée. Cette reconquête totale d'un immeuble, des logements et des espaces communs (halls, rez-de-chaussée actifs, couloirs avec vue, toits avec maison de l'habitant) a permis de créer de la mixité



SAINT-POL-SUR-MER

L'expertise des habitants AU SERVICE D'UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS



© Habitat du Nord

Résidences du bailleur Habitat du Nord concernées par la restructuration urbaine du quartier comprenant des démolitions partielles, des réhabilitations et des résidentialisations.

Le projet de renouvellement urbain de la communauté urbaine de Dunkerque s'appuie sur un programme ambitieux pour améliorer le cadre de vie et l'image résidentielle du quartier : performance énergétique des bâtiments, confort des logements (thermique, acoustique), accessibilité... À cela s'ajoute le rééquilibrage des typologies pour répondre à la demande de petits logements. Cela implique de penser la réhabilitation en fonction du peuplement à venir, autrement dit de diversifier le parc de logements en fonction des besoins des habitants.



Perspective PQRS © AADA

IMAGE RÉSIDEN-
TIELLE
PEUPLEMENT
DIVERSIFICATION

Les appartements familiaux sont situés à proximité des établissements scolaires et possèdent pour la majorité des balcons ou des jardinets. Les logements de petites typologies, situés à proximité des commerces et des moyens de transport public, sont destinés en priorité aux seniors et aux jeunes actifs... Ce renouvellement urbain s'inscrit dans une démarche participative. Quarante habitants ont été accompagnés par une architecte médiatrice pour les aider



© Fresque d'Alexis Defurnes, TOUT SPRAY



© Habitat du Nord / Projection du projet

à comprendre les acteurs, les étapes et les enjeux du projet de réhabilitation, d'apporter leur expertise d'usage, et pour favoriser l'appropriation des futurs espaces résidentiels. Plus largement, l'ensemble du projet sur Jean-Bart-Guynemer a fait l'objet d'un marché de conception-réalisation privilégiant une démarche participative : l'association des habitants à chaque étape de la procédure leur a permis de prendre part aux choix du projet, en amont du jury final.

Diversifier l'offre de logements

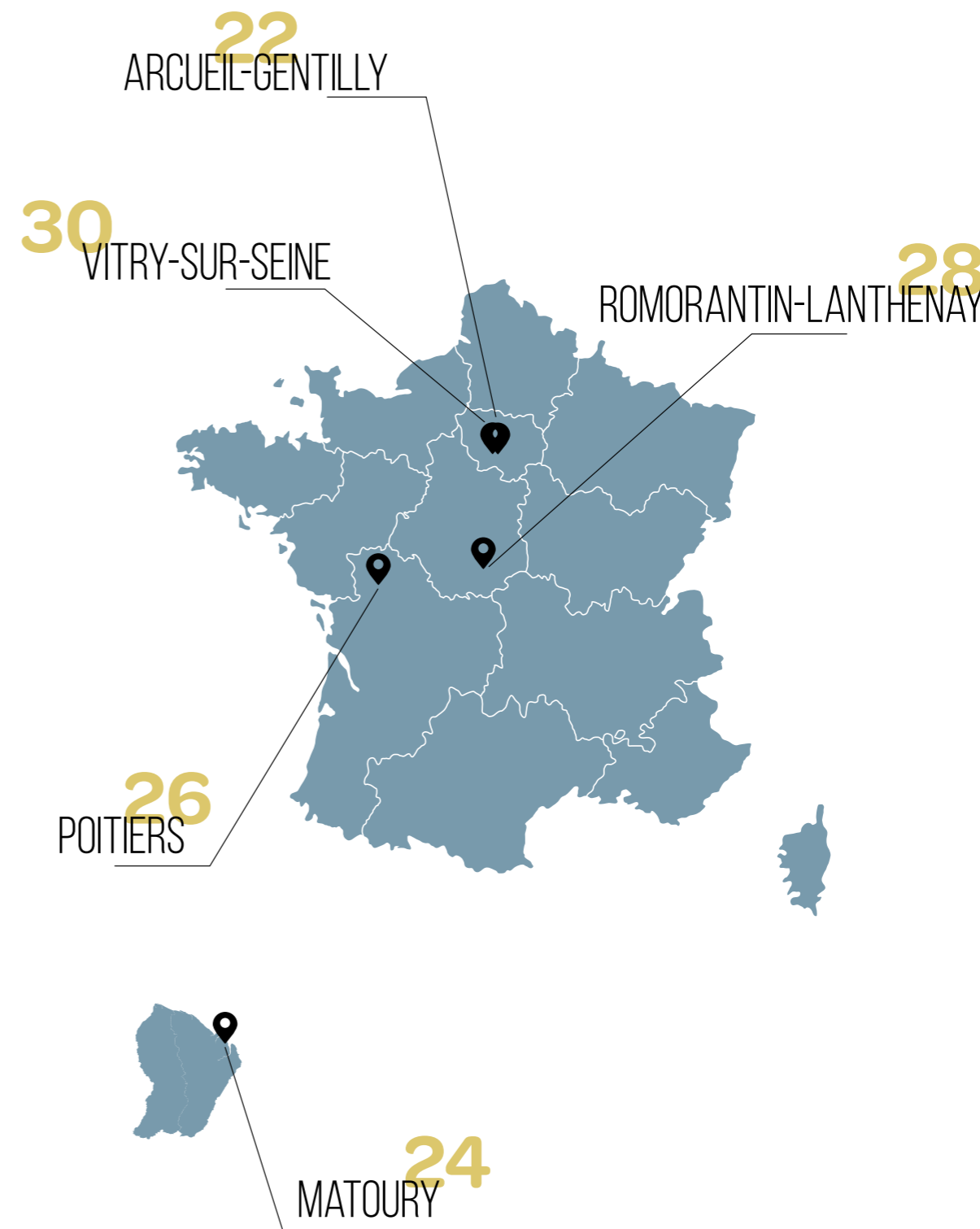
POUR INSTALLER LA MIXITÉ SOCIALE

La mixité sociale et fonctionnelle est un fondement des projets de renouvellement urbain qui se traduit notamment par une recherche de diversité de l'offre de logements dans le quartier et à l'échelle du territoire.

Plusieurs leviers contribuent à cette mixité :

la requalification et restructuration des logements sociaux, la gestion du flux des attributions, une offre nouvelle pour des accédants ou des investisseurs et, au travers des interventions de La Foncière Logement, du logement locatif libre de qualité à destination des salariés.

Pour la reconstitution des logements locatifs sociaux (dans le cas des démolitions), la mixité s'appréhende à l'échelle des territoires. Ce principe, associé à l'attribution des logements situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) à des ménages moins fragiles encadre, mais surtout soutient, l'objectif de diversité et de mixité retrouvée au sein des quartiers.



ARCEUIL-GENTILLY

Une intervention massive sur l'habitat POUR MÉTAMORPHOSER DURABLEMENT LE QUARTIER

Construite entre 1956 et 1964 sur les communes d'Arcueil et de Gentilly, la cité du Chaperon-Vert s'étend sur 13 ha. Les habitants de ce quartier enclavé étaient confrontés à une grande précarité, et le parc de logements ne répondait plus aux normes, aussi bien en matière de surface, de typologie que d'isolation. Avec 23 bâtiments et 1408 logements, répartis sur 70 000 m², la cité du Chaperon-Vert a fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain d'envergure, avec le bailleur social Valdevy. L'ensemble des logements a fait l'objet d'interventions lourdes : isolation thermique et phonique, chauffage, réfection de l'électricité et de la plomberie. Les parties communes ont été rénovées (réfection des halls d'entrée et des cages d'escalier, reprise des sols et de l'éclairage) avec installation d'interphones et sécurisation des accès. L'objectif était à la fois d'apporter du confort dans les logements et de résoudre les problèmes de sécurité rencontrés dans les parties communes et à proximité des résidences. Un des axes du projet consistait également à proposer une offre de logements diversifiés de qualité afin d'attirer de nouveaux ménages et favoriser la mixité sociale.



© Foncière Logement

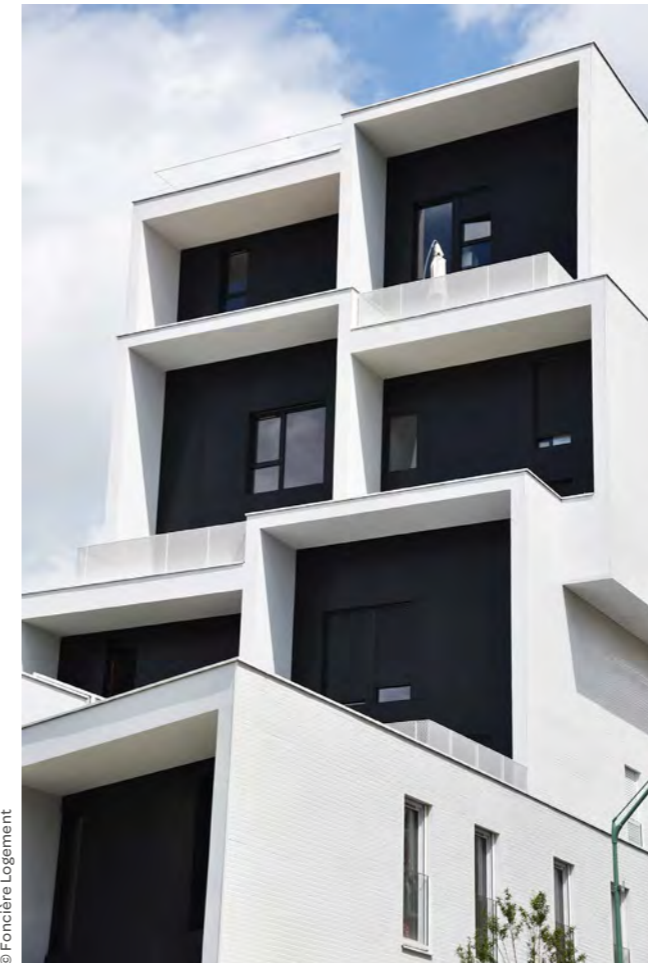


© Jean-Yves Lacôte / Valdevy



© Photos : JDL Urbanisme Architecture

VÉGÉTALISATION
DIFFÉRENCIATION URBAINE
ESPACES PUBLICS



© Foncière Logement

La diversification résidentielle a été mise en place par la complémentarité de différents types d'interventions : l'extension de 300 logements T2 et T3, la modification des typologies au sein des bâtiments avec l'ajout d'environ 11 m² sur l'extérieur pour les cuisines et les séjours, la restructuration lourde de 120 T2 pour augmenter l'offre de T4, la démolition d'un bâtiment de 192 logements, et la construction de 456 logements neufs. La Foncière logement a par exemple construit en cœur de quartier la résidence Black & White, bâtiment d'architecture moderne de forme cubique. Cet ensemble immobilier à destination des salariés du secteur privé est composé de 53 logements abordables en locatif libre de typologies variées (T2 au T5). Chaque appartement bénéficie de grands séjours, de balcons et de terrasses. Les espaces publics et les voies ont été profondément retravaillés afin d'améliorer le cadre de vie et de favoriser les déplacements au sein du quartier et vers l'extérieur. Le quartier possède désormais de vastes cours arborées devenues des îlots de fraîcheur, mais également supports de lien social. Pour générer une diversité architecturale urbaine, une équipe de maîtrise d'œuvre par îlot a été désignée. Une combinaison d'extension de logements et de création de nouveaux immeubles en pignons a permis une réécriture de l'ancien patrimoine en harmonie avec les constructions neuves.

MATOURY

Une offre locative diversifiée ET ADAPTÉE AUX MODES DE VIE ET AU CLIMAT

Autrefois occupé par des immeubles en béton édifiés dans les années 1980, le quartier très dégradé de Copaya à Matoury, en Guyane, propose désormais une offre neuve adaptée aux attentes de ses habitants.



© Photos: ANRU

Le projet de renouvellement urbain a permis, par la démolition des 240 logements fortement dégradés, de proposer une offre augmentée de 291 logements de qualité, qu'ils soient sociaux ou privés, par l'aménageur SEMSAMAR.

Le renouvellement urbain a mis l'accent sur l'amélioration du confort de vie, au regard du climat particulièrement chaud et humide de la région, et sur la mixité sociale par la diversification de l'offre locative. 80 maisons de ville en logement locatif social et très social et six maisons jumelées en prêt social location accession (PSLA) ont ainsi été construites. Tous les logements sont traversants et disposent d'une grande ouverture ménageant qualité et confort



de vie importants. De larges débords de toit ainsi que des brise-soleil viennent apporter une protection optimale des façades. Du bois local est utilisé pour la charpente et les menuiseries extérieures et intérieures. Des brasseurs d'air, moins énergivores que les climatiseurs, sont installés dans toutes les chambres, ainsi que des chauffe-eau solaires. L'aération est garantie par l'orientation et la ventilation naturelle des logements, techniques qui améliorent le confort d'été et ont permis à ce projet de logement social l'obtention du premier label bioclimatique ECODOM+ délivré par l'ADEME en Guyane. Le quartier a par ailleurs été aménagé et désenclavé par la création d'une voie nouvelle, des équipements de proximité et des locaux commerciaux en pied d'immeubles.

ADAPTATION CLIMATIQUE
DÉDENSIFICATION
CONFORT D'ÉTÉ

POITIERS

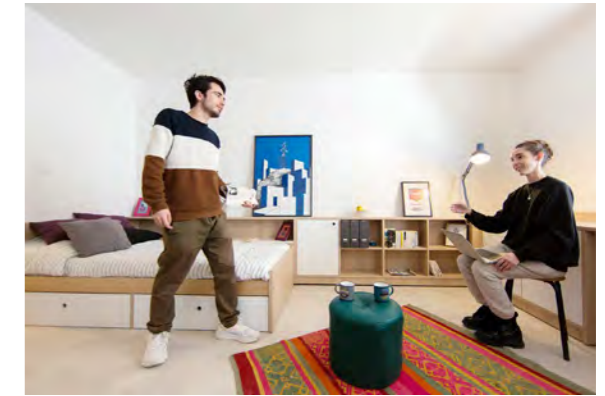
L'habitat au service DE LA MOBILITÉ ET DE L'ÉMANCIPATION DES JEUNES



Situé à Poitiers, le quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) Les Couronneries fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain ambitieux, soutenu dans le cadre du NPNRU. Déployé sur 102 ha, il regroupe 11% de la population, comprend 3324 logements sociaux (soit 30% du parc locatif social de la ville) et 1748 logements privés. Ce quartier populaire est connu pour le rayonnement à l'échelle de l'agglomération de son marché en plein air. Un projet ambitieux a été mis en œuvre pour renforcer l'attractivité résidentielle du quartier, notamment par la réhabilitation du parc social et une réflexion sur le devenir du foyer de jeunes travailleurs devenu obsolète.



MIXITÉ SOCIALE
LIEN SOCIAL



Le projet porté par la Communauté urbaine du Grand Poitiers dans le cadre du NPNRU aux Couronneries prévoit : 500 logements sociaux rénovés et réhabilités, quatre immeubles sociaux restructurés, la rénovation des équipements sportifs, un centre socioculturel, mais aussi le réaménagement des espaces publics avec un travail sur les mobilités douces. À cela s'ajoute un renforcement de l'offre éducative, culturelle et économique. Dans le cadre du projet urbain, la démolition de l'ancien foyer de jeunes travailleurs a ainsi été décidée pour laisser place à une résidence pour étudiants et jeunes actifs, le Barangaï K2, livrée en décembre 2022. Elle est gérée par Poitou Habitat Jeunes avec qui la programmation a pu être affinée.

Cette reconstruction contribue au déploiement de la mixité sociale au sein du quartier par une offre pour les jeunes actifs positionnée à proximité du centre-ville. Cette opération a été accompagnée d'un projet social à l'échelle du quartier : actions artistiques éphémères, ateliers de sensibilisation à l'habitat léger (yourte), travail de mémoire sur le foyer de jeunes travailleurs... Construite par 3F Résidences, cette résidence labellisée HQE dispose de 100 logements meublés et équipés (du studio au T3), mais aussi d'espaces collectifs permettant de développer le vivre-ensemble, et de services individuels au bénéfice des jeunes actifs. Elle a pleinement sa place dans un contexte général de marché locatif tendu pour des jeunes de 16 à 30 ans sur du court ou long terme.

ROMORANTIN-LANTHENAY

Des logements sociaux DURABLES ET RÉSILIENTS EN CŒUR DE VILLE

Deux opérations emblématiques en matière de cohésion sociale et d'adaptation aux risques naturels ont été menées à Romorantin-Lanthenay, en région Centre-Val de Loire. Le bailleur 3F Centre Val de Loire, filiale d'Action Logement, a livré deux résidences appelées « Bateau-Lavoir », inspirées d'un bateau-lavoir qui était amarré non loin de là au début du xx^e siècle.

Au sein de ce nouveau quartier résidentiel développé sur une friche industrielle, ces 16 logements contribuent à la reconstitution de l'offre déployée dans le cadre du programme de renouvellement urbain à la suite des démolitions de logements sociaux situés dans le quartier des Favignolles, jugés trop vétustes pour être réhabilités durablement.



© Jean-Paul Teillet pour le groupe 3F



ADAPTATION CLIMATIQUE
MIXITÉ SOCIALE
CŒUR DE VILLE

Au total, 123 reconstitutions de logements sociaux sont prévues en dehors du site, favorisant la mixité sociale à proximité du centre-ville.

Le premier bateau-lavoir, sorti de terre en 2016, est constitué de huit logements locatifs accolés : deux T4 et six T3. Le deuxième bâtiment, inauguré en 2019, est constitué de huit T3 répartis sur deux étages. Pour répondre aux contraintes de la zone inondable, la façade est recouverte d'un bardage métallique, faisant écho au passé industriel du site. Chaque logement bénéficie d'un balcon, d'un carport, d'un cellier et d'un jardin. Économes en énergie (RT 2012), ces logements sociaux se démarquent par leur résilience en cas d'inondations. Avec ses immeubles

et cheminements surélevés, ses circulations d'eau, ce quartier de 150 logements, aménagé à partir de 2010 au bord de la rivière Sauldre, « a en effet été pensé pour résister en cas de crue », indique le bailleur. « Dessiné par l'architecte Éric Daniel-Lacombe, le bâtiment R+1 est construit sur pilotis et relié par deux passerelles à la rue existante. Il a passé avec succès le test des inondations sans précédent en 2016, avec un dépassement de 60 cm par rapport au niveau de la crue de 1910. » Malgré le niveau historique atteint par la crue, les dommages générés ont été négligeables et les habitants ont pu très vite reprendre le cours de leur vie.



VITRY-SUR-SEINE

Le Candide, UNE ARCHITECTURE EXEMPLAIRE AU SERVICE DU MIEUX-VIVRE ENSEMBLE



© Céline Langlois



© Luc Boegly

RECONSTITUTION
DE L'OFFRE
BAS CARBONE

L'immeuble Le Candide à Vitry-sur-Seine a été construit en 2012. 29 logements du T2 au T5 en R+6, avec pour particularité un jardin sur le toit. Espace partagé ouvert aux locataires de l'immeuble, il accueille actuellement des ateliers menés avec l'association des jardins urbains.

Le quartier Balzac a connu une transformation d'ampleur : 600 logements ont été démolis, et plus du double, construits. Amorcé en 2007, le projet de renouvellement urbain a permis d'inscrire le développement durable à l'échelle de tout le quartier : sur les 7 ha, près de 2 ha sont désormais consacrés aux espaces verts, et trois jardins partagés ont été réalisés. La rénovation a également contribué à diversifier l'habitat tout en renforçant le lien social grâce à la création d'équipements de proximité. L'un des exemples remarquables est Le Candide, situé rue Voltaire et propriété du bailleur Valdevy, construit dans le cadre du programme de reconstitution de l'offre. Ce bâtiment innovant dans ses modes constructifs

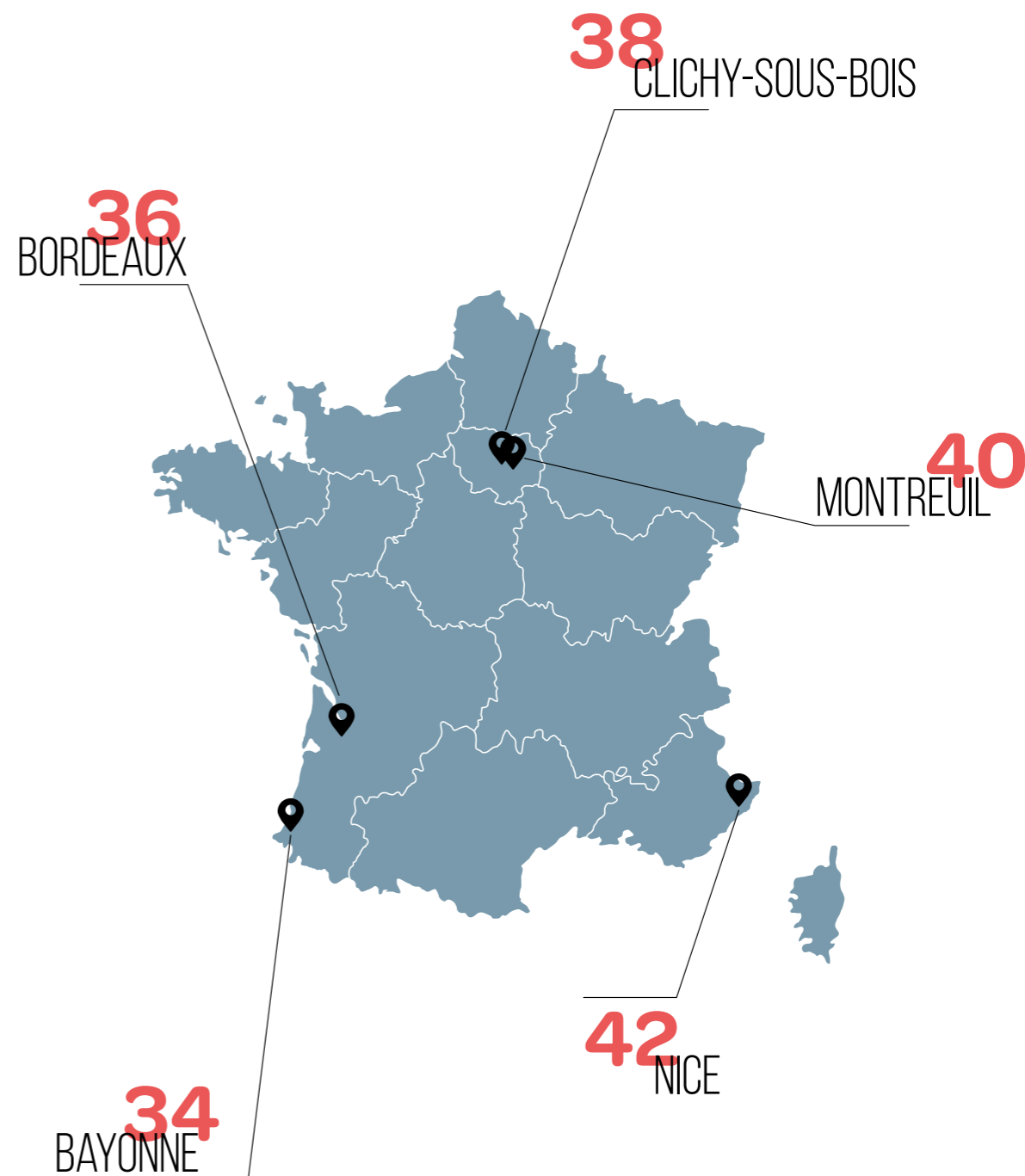
et sa programmation, conçu par l'architecte Bruno Rollet, se compose de 29 logements sociaux BBC surmontés d'une serre. Il offre des espaces communs-jardins, un atelier, une serre de 44 m², des jardins potagers et une terrasse en toiture, tous communs et partagés par les locataires. Le Candide, lauréat du dixième prix européen d'architecture, met en œuvre des techniques variées, depuis la brique à la ventilation naturelle assistée jusqu'aux technologies sophistiquées, telles que les pompes à chaleur sur eaux grises, le raccordement au chauffage urbain et la collecte pneumatique de la ville. Ces innovations techniques partagent un objectif commun : promouvoir un mieux-vivre ensemble.

Intervenir sur l'habitat privé

POUR LUTTER CONTRE LE LOGEMENT INDIGNE

À travers le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) et le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU), l'ANRU soutient des projets de requalification des quartiers d'habitat privé inscrits en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) concentrant des situations d'indignité et d'insalubrité. En finançant le recyclage de l'habitat privé dégradé et des interventions sur les copropriétés dégradées (recyclage ou portage massif de copropriétés), l'ANRU contribue à la suppression du parc insalubre en cohérence et complémentarité avec les outils de lutte contre l'habitat indigne.

Ces interventions conduisent à proposer une offre de logements attractive et de qualité : intégration patrimoniale, amélioration du confort et des performances énergétiques. Cette offre nouvelle conforte la mixité sociale de ces quartiers anciens au travers de programmes de logements privés ou sociaux, qui bénéficient par ailleurs d'un cadre de vie requalifié (équipements, espaces publics, commerces et services en pied d'immeubles...).



Bayonne réinvente son patrimoine

ET PROPOSE DE L'ACCESSION SOCIALE PÉRENNE EN CENTRE ANCIEN



La Ville de Bayonne, profondément attachée à la préservation de son centre historique et de son patrimoine, est proactive dans le traitement des situations d'habitat dégradé. Dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), la collectivité a engagé la restructuration de cinq îlots représentant 17 immeubles, permettant la production de 85 logements sociaux, dont certains en bail réel solidaire (BRS), et la valorisation d'une dizaine de commerces. Le projet a aussi permis de réaliser un espace public et s'est accompagné d'une politique incitative de réhabilitation auprès des propriétaires dans le cadre de plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) successives financées par l'Anah. Parmi les îlots les plus dégradés, l'emblématique « îlot 38 » avait été identifié. Menée par le Comité ouvrier du logement (COL), l'intervention sur ce dernier se distingue par sa complexité technique. Un parti pris architectural audacieux, combinant réhabilitation, recomposition, démolition partielle et construction urbaine contemporaine a été adopté.



BÂTI ANCIEN
BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

La résidence « Les Cayennes », livrée à l'automne 2021, se compose de dix logements locatifs sociaux et de quatre logements en BRS.

Cette opération s'inscrit dans une politique de mixité sociale offrant des solutions de logement variées et abordables tout en respectant les spécificités du centre ancien. Le COL a introduit l'outil BRS, procurant une alternative à la propriété privée du sol. Cette démarche novatrice dissociant le coût du bâti de celui du foncier permet de rendre les logements plus accessibles. Les droits réels immobiliers sont cédés dans le cadre d'un BRS à des ménages sous conditions de ressources, garantissant des prix encadrés et une dynamique solidaire. Modeste en nombre de logements, l'opération sur l'îlot 38 est exemplaire en raison de la complexité du chantier, mais aussi parce qu'elle représente l'une des premières réalisations de BRS en centre ancien en France. Bayonne, à travers cette démarche, est un modèle pour les villes cherchant à concilier renouveau architectural, préservation du patrimoine et logements abordables sur un marché en tension.

Bordeaux: renaissance D'UN PATRIMOINE URBAIN ET SERVICES À LA POPULATION

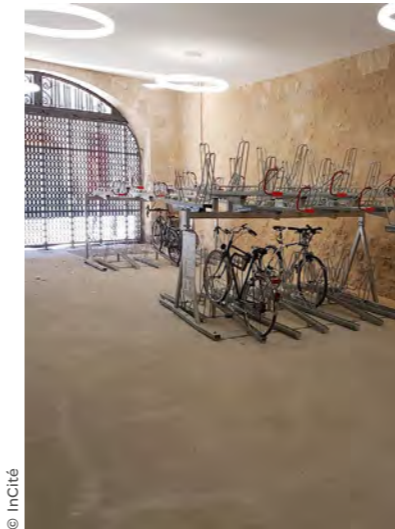


Au cœur du quartier Saint-Michel, Bordeaux a pu, grâce au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), amplifier sa lutte contre l'habitat indigne et la requalification de l'offre d'habitat en centre ancien. Outre la réhabilitation d'immeubles portée par plusieurs OPAH-RU successives financées par l'ANAH, le programme porte sur la restructuration d'îlots par l'aménageur inCité, qui a notamment permis la production de 217 logements sociaux neufs et réhabilités – 183 PLUS et 96 PLAi –, tout en préservant le tissu patrimonial ancien grâce à un travail fin avec l'architecte des Bâtiments de France et des architectes dans le cadre d'un appel à idées. Parmi les premières restructurations exemplaires d'îlots, les résidences Tryptik et Garona, respectivement réalisées par Aquitanis et Gironde Habitat, ont permis la production de 15 et

27 logements sociaux, avec pour chaque résidence un tiers de Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) pour des locataires en situation de grande précarité et deux tiers de Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) pour des locations HLM. Au-delà de la problématique habitat, le projet développé vise à la requalification d'espaces publics et le développement d'activités économiques.

Le programme a aussi pour objectif de créer des lieux accueillant des activités économiques, en rez-de-chaussée d'immeubles ou sur des opérations dédiées : l'immeuble « Causserouge », réhabilité par inCité, accueille un pôle dédié à l'économie sociale et solidaire (ESS) dont la gestion et l'animation sont assurées par la ManuCo, ainsi que quatre logements PLUS/PLAi. Ce lieu comporte un FabLab, un espace de restauration et diverses structures de l'ESS.

Le projet s'attache également à améliorer le confort urbain : c'est ainsi que des « bicycletteries », garages collectifs dédiés aux vélos, ont été créés en pied d'immeubles, afin de répondre aux besoins générés par l'accroissement des mobilités douces.



REZ-DE-CHAUSSÉE
TRANSPORTS
CENTRE ANCIEN



CLICHY-SOUS-BOIS

Un montage innovant POUR RÉDUIRE LES COÛTS DE RÉHABILITATION D'UNE COPROPRIÉTÉ FRAGILE



© Batigère

Dans le quartier du Bas-Clichy, une initiative dans le cadre du Programme d'investissements d'avenir financé par l'ANRU permet la réhabilitation d'une copropriété fragile à moindre coût, tout en répondant aux besoins croissants de logements. Cette expérimentation portée par la collectivité pourra servir de modèle à d'autres copropriétés.



© La Fabrique des Perspectives LFP et Daudré-Vignier & Associés Architectes

COPROPRIÉTAIRES
FONCIER
RÉNOVATION



© Batigère

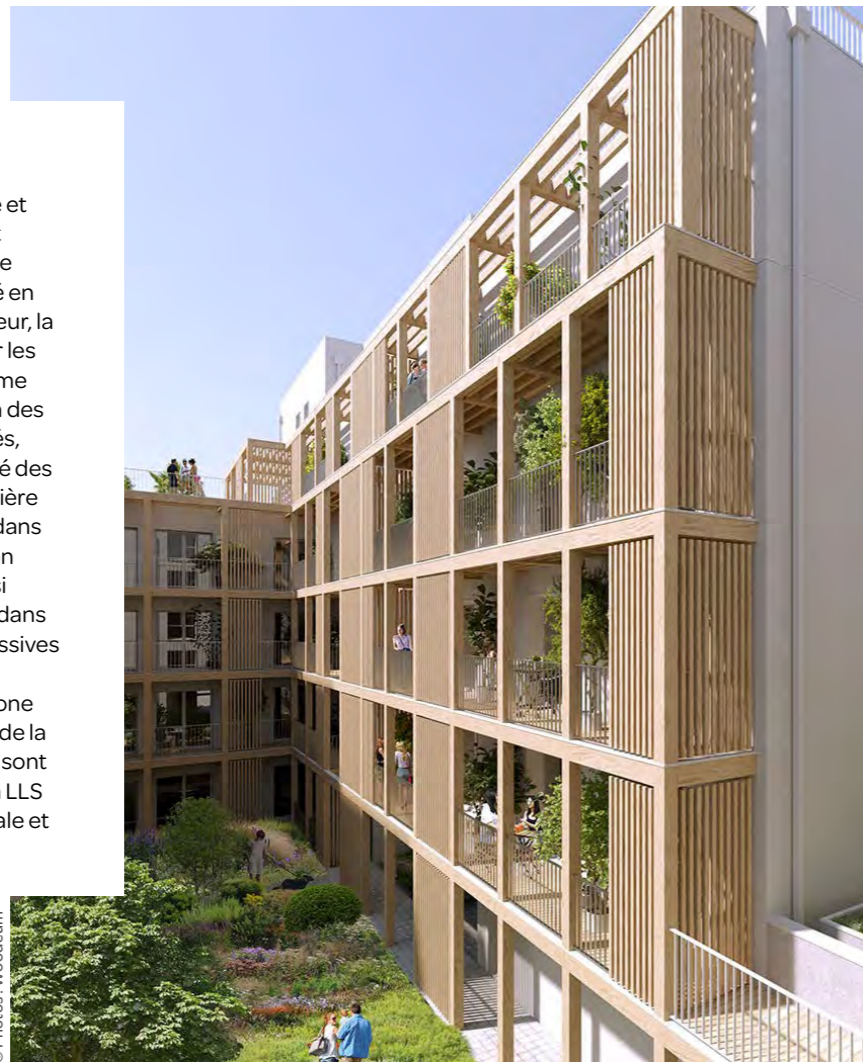
En effet, sur ce territoire, la réalité économique des copropriétaires, souvent en situation de grande fragilité financière, rend difficile le financement des travaux nécessaires à la réhabilitation des copropriétés. L'initiative cible la copropriété des Pommiers, érigée en 1973 et composée de 30 logements. L'objectif ? Faciliter une rénovation énergétique financée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) à coût optimisé en allégeant le reste à charge financier des copropriétaires. Comment ? En permettant la vente de droits à construire disponibles à un bailleur, ce qui permettra de financer en partie le reste à charge des copropriétaires dans le cadre de

leurs travaux. Cette démarche audacieuse a pu se concrétiser grâce à un accompagnement renforcé, tant du point de vue technique que social, avec une forte implication des habitants. L'ingénierie du projet a été soigneusement étudiée pour garantir une réussite tant sur le plan financier que sur le plan humain. Le bailleur social Batigère, acteur clé de cette transformation, présente un projet novateur : une résidence intergénérationnelle de 47 logements sociaux, comprenant un espace collectif en rez-de-chaussée ouvert au quartier. Cette approche témoigne d'une vision globale du nouveau urbain, combinant rénovation énergétique, logements sociaux et intégration communautaire.

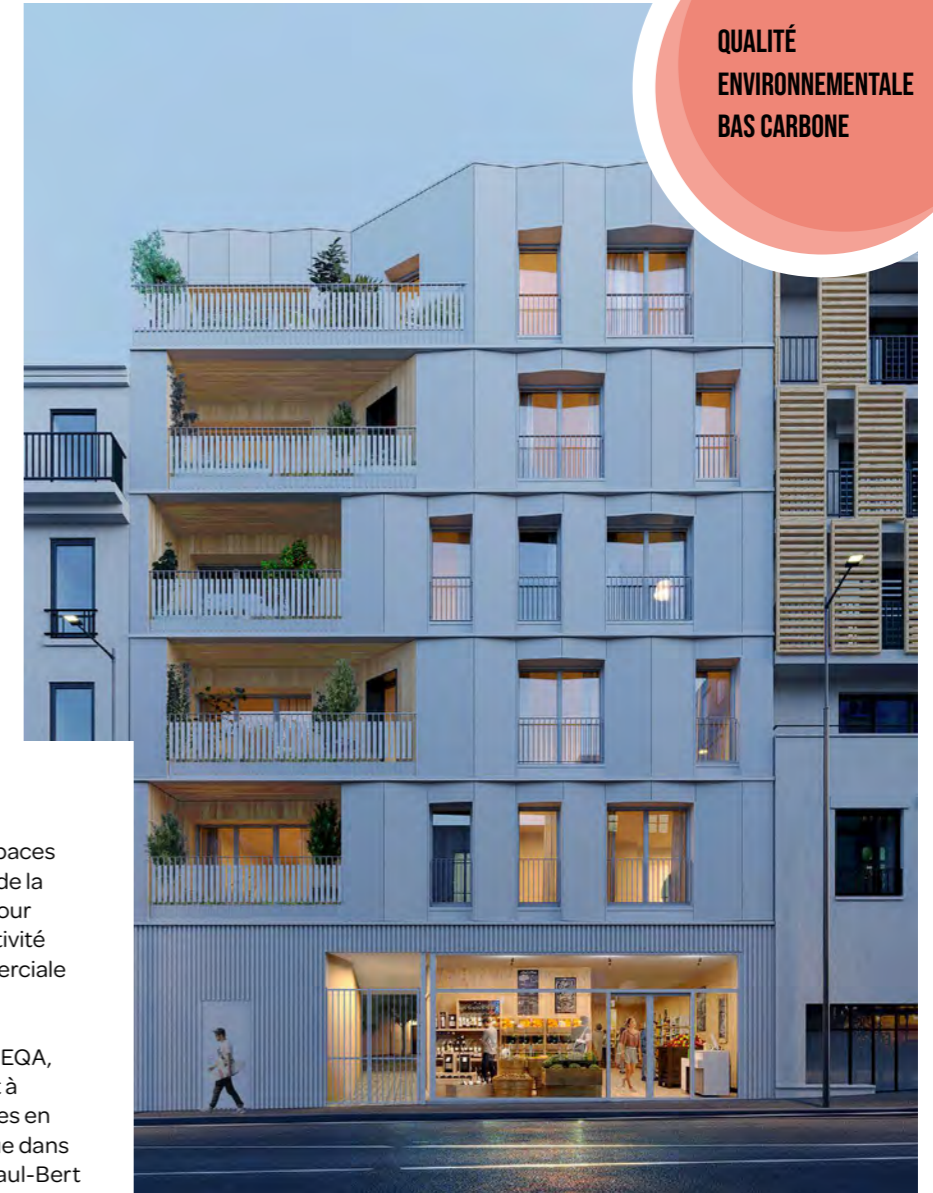
Intervenir sur des îlots dégradés et promouvoir UNE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Depuis 2013, Est Ensemble et la Ville de Montreuil se sont engagés dans la lutte contre l'habitat indigne et dégradé en s'appuyant sur leur opérateur, la SOREQA. Accompagné par les financements du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, le projet urbain a développé des objectifs ambitieux en matière de création de logements dans le cadre de la requalification d'îlots dégradés, mais aussi d'interventions incitatives dans le cadre d'OPAH-RU successives financées par l'ANAH. À l'échelle des 16 ha de la zone d'aménagement concerté de la Fraternité, 1169 logements sont programmés, dont 50 % en LLS pour garantir la mixité sociale et résidentielle du quartier.

© Photos : Woodeum



QUALITÉ
ENVIRONNEMENTALE
BAS CARBONE



Le projet prévoit la requalification des espaces publics et le maintien de la mixité fonctionnelle pour accompagner l'attractivité résidentielle et commerciale du quartier.

Dans ce projet, la SOREQA, aménageur, intervient à l'échelle de 43 adresses en appropriation publique dans sept îlots, dont l'îlot Paul-Bert où se construit une opération en accession encadrée, intégrée dans un milieu urbain dense et répondant à des objectifs environnementaux élevés et des ambitions liées au mieux-vivre ensemble.

Dans le cadre du maintien de la mixité sociale, cette opération de 32 logements portée par Woodeum est une construction bois massif.

Ces logements bas carbone devraient permettre une réduction des deux tiers des consommations d'énergie pour les futurs propriétaires qui auront accès à des surfaces extérieures individuelles, mais aussi à un jardin intérieur et à une terrasse partagée créant des espaces de détente propices à la convivialité.

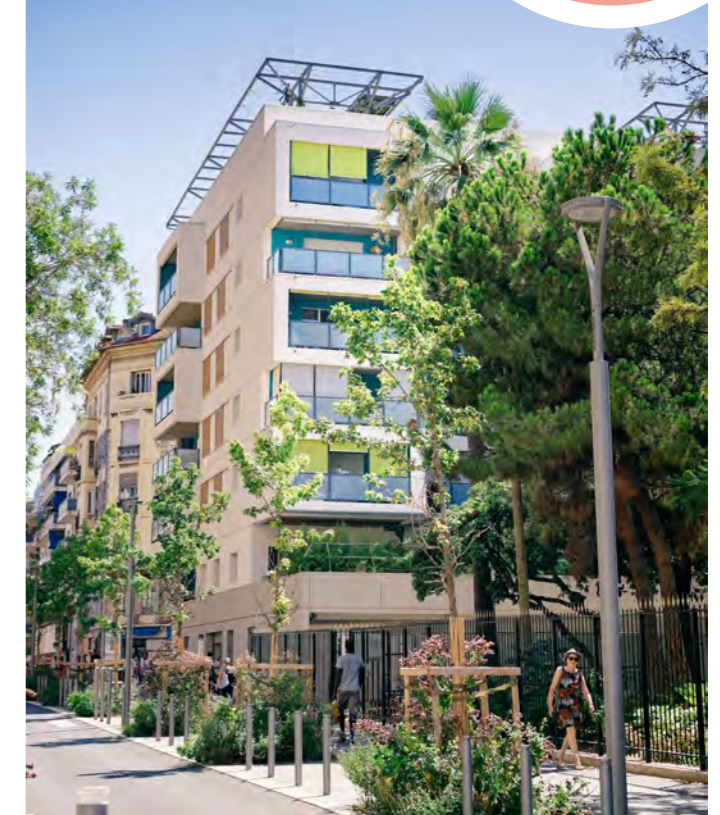
Les Jardins de Trachel à Nice: UNE RÉSIDENCE ALLIANT DURABILITÉ ET CONVIVIALITÉ AU CŒUR DU CENTRE ANCIEN



© Photos : Yann Savalle-Blysaert / Logirem

Dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), la collectivité de Nice a souhaité, à l'échelle des 70 ha de son projet, accentuer la lutte contre l'habitat indigne de son centre ancien afin de maintenir la mixité sociale, en proposant une offre neuve de 141 logements sociaux. Le programme mis en œuvre a permis la réhabilitation de 305 logements et de 25 copropriétés, sans oublier l'aménagement des voies et des espaces publics.

Au cœur de cette démarche, la résidence Les Jardins de Trachel, réalisée et gérée par Logirem, a été pensée pour offrir 32 logements à bas loyer en plein centre-ville. Le rez-de-chaussée accueille une crèche dotée de 40 berceaux, répondant ainsi aux besoins des familles du quartier. L'un des points forts de cette réalisation livrée en 2020 est sans conteste le jardin partagé installé sur le toit de la résidence. Bien plus qu'un simple espace vert, ce jardin devient le lieu central de rencontres et d'échanges entre les habitants du quartier. Ouvert à tous, il s'impose comme un générateur de liens sociaux, animé par l'initiative collaborative des Graines de fermiers et du centre social La Semeuse. Cette dynamique sociale quotidienne offre aux résidents l'opportunité de croiser leurs voisins dans un cadre naturel en plein cœur de la ville, renforçant ainsi la cohésion au sein de la communauté. Cette résidence, pionnière dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, a obtenu le label « Passivhaus ». Cette distinction atteste d'une consommation énergétique très



OFFRE DIVERSIFIÉE
CENTRE ANCIEN
INCLUSION SOCIALE
QUALITÉ D'HABITER

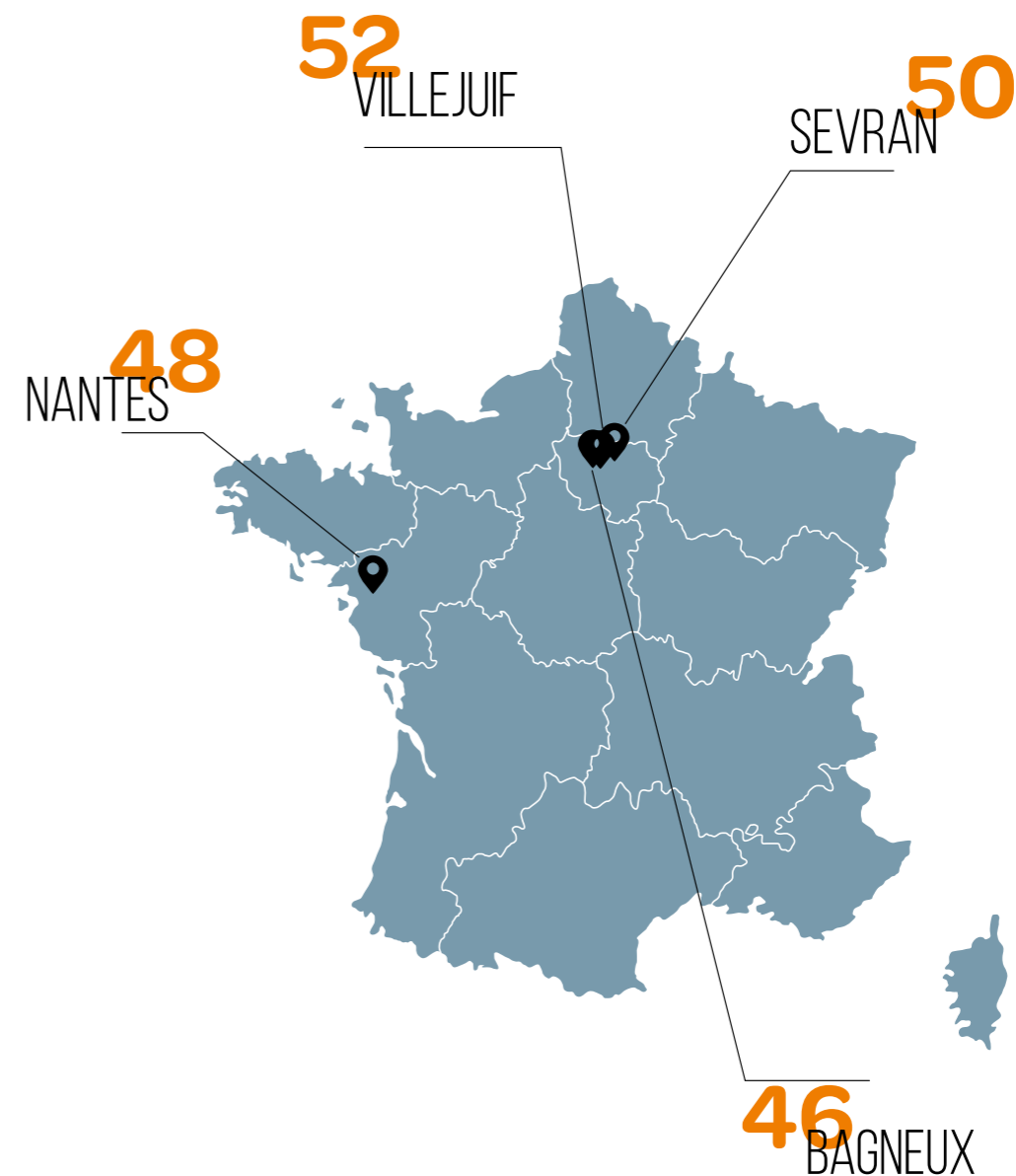


basse, résultant d'une isolation efficace, garantissant un confort optimal tant en été qu'en hiver. Les Jardins de Trachel sont ainsi un exemple concret d'un habitat alliant convivialité, durabilité environnementale et accessibilité économique. À travers ce projet, la ville de Nice démontre qu'une approche holistique de la rénovation urbaine peut transformer des quartiers anciens en des espaces de vie dynamiques, respectueux de l'environnement et propices à l'épanouissement communautaire. Les Jardins de Trachel s'inscrivent ainsi comme une référence en matière d'urbanisme durable et de création de liens sociaux au cœur même de la cité.

Penser l'habitat AVEC ET POUR LES HABITANTS

Très tôt l'ANRU a donné une place centrale à la participation citoyenne dans les projets de renouvellement urbain, reflétant ainsi la volonté de prendre en compte les besoins, les attentes et les aspirations des habitants dans la transformation de leur quartier. Leur expertise d'usage est cruciale dans le processus de conception, de planification et de mise en œuvre de projets urbains et architecturaux, notamment les projets de logements. Incontournable et clé de la réussite des projets, la participation citoyenne et la coconstruction contribuent à créer des quartiers durables et inclusifs qui favorisent un sentiment d'appropriation et de responsabilité collective.

En outre, certains programmes et montages immobiliers permettent de répondre à des besoins ciblés (personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie, étudiants et jeunes actifs) autour d'un projet partagé. C'est notamment le cas de l'habitat participatif et/ou inclusif. Par son ambition de créer des quartiers durables, diversifiés et accessibles, l'ANRU offre une occasion d'adapter les quartiers prioritaires de la politique de la ville aux enjeux d'autonomie. Elle soutient la construction de logements adaptés facilitant l'accessibilité. La sensibilisation et la formation des acteurs locaux sont également encouragées, créant ainsi une culture de l'habitat inclusif.



BAGNEUX

Une offre de logements DÉFINIE AVEC LES HABITANTS

Dans le cadre de son projet de renouvellement urbain du quartier Tertres et Cuverons, la Ville de Bagneux a souhaité, avec le soutien de la SEM 92 aménageur (aujourd'hui « Citallios »), impliquer les habitants dans le choix des opérations de diversification opérées par des promoteurs privés. Ces projets, nécessaires à la transformation profonde du territoire, ont incité la Ville à solliciter l'avis de ses habitants, considérés comme les mieux qualifiés pour exprimer ce qui serait bénéfique pour leur quartier. La concertation a débuté en 2011 lors du Festival HOP ! Son et lumière Polymorphie, qui a animé le quartier en présentant le projet d'aménagement.



© Photos : Citallios



OFFRE DE LOGEMENTS
ACCESSION SOCIALE
À LA PROPRIÉTÉ
HABITANTS

Après la sélection du groupement de promoteurs et le lancement d'un concours d'architectes, un jury volontaire a été constitué par tirage au sort. Ses membres se sont engagés à participer à une séance de formation en collaboration avec le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) du 92, ainsi qu'à deux sessions d'analyse des projets. Les retours du jury ont contribué à la conception d'une offre de logements répondant aux besoins tant des habitants actuels que des nouveaux arrivants. La construction de 450 logements en accession libre, sociale et locative a été réalisée, favorisant ainsi une mixité sociale au sein du quartier. Le succès de cette démarche a encouragé la Ville à envisager une approche similaire pour le projet de renouvellement urbain du quartier de la Pierre-Plate.



À Nantes, un projet d'habitat participatif À PRIX MAÎTRISÉ POUR LES HABITANTS DU QUARTIER

Bâti dans les années 1960-1970 à Nantes, le quartier Bottière-Pin-Sec est situé à l'est de Nantes (secteur Doulon-Bottière) et à 15 minutes du centre-ville en tramway. Ce projet de renouvellement urbain, développé dans le cadre du NPNRU, a pour objectif de reconnecter ce quartier au territoire, de créer un nouveau cœur de quartier dynamique en développant des commerces de proximité, des services aux habitants (centre de santé, épicerie sociale), et en renouvelant et diversifiant l'offre de logements. Ce quartier de 5200 habitants compte 2500 logements, dont 2200 logements sociaux (85 % du parc).



© Baltique et HMA (architectes)



© Baltique et HMA (architectes)

HABITAT PARTICIPATIF
ACCESSION SOCIALE
À LA PROPRIÉTÉ

Les travaux de rénovation vont permettre d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et le confort des logements (ajout de balcons et réfection des pièces humides), et de valoriser les espaces verts. Afin de favoriser les parcours résidentiels positifs et d'attirer une nouvelle population au sein du quartier, le territoire développe des typologies variées, adaptées et abordables de logements. À cet effet, un projet d'habitat participatif en bail réel solidaire (BRS) comprenant 15 logements en accession abordable est porté par



© Courtoisie urbaine



le bailleur Cooplogis. Il s'adresse en priorité aux habitants du quartier vivant actuellement en logement locatif social. Le BRS permet, sous conditions de revenus, de devenir propriétaire d'un logement à un coût d'achat diminué, en dissociant le coût du bâti du coût du terrain. Ce dispositif permet d'éviter la spéculation foncière. Les futurs propriétaires ont participé à la conception de cet immeuble sur-mesure pour favoriser une bonne appropriation du logement et des lieux communs. Leur seule contrainte préalable était la localisation et le nombre d'étages maximum fixé à 5.

SEVRAN

Une résidence intergénérationnelle

TOURNÉE VERS LE QUARTIER



Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, une résidence intergénérationnelle ouverte sur le quartier améliore significativement la qualité de vie des habitants de Montceuleux-Pont-Blanc à Sevrans, en Seine-Saint-Denis (93). Le projet d'habitat inclusif dédié aux personnes âgées et géré par le bailleur social Batigère va faire l'objet d'une requalification ambitieuse.

© Photos: Masaryk, Montceuleux / Pont-Blanc-Maury & Associés Architectes

HABITAT INCLUSIF
INTERGÉNÉRATIONNEL



Au-delà de la réhabilitation énergétique, de l'utilisation de matériaux biosourcés et du réaménagement de 78 logements du foyer pour personnes âgées autonomes, le projet englobe la création d'une vingtaine de logements familiaux en surélévation du foyer. Il comprend également la construction d'un bâtiment dont le rez-de-chaussée abritera une maison médicale, des locaux associatifs, un café et un jardin partagé, favorisant ainsi l'intergénérationnalité avec l'école voisine.



À la suite de concertations et d'échanges collaboratifs avec les résidents et les riverains, ces nouveaux services seront ouverts sur l'avenue. Dans les parties communes de la résidence des Glycines, mais à destination de tous les habitants du quartier, la modernisation du salon de coiffure et la création d'un espace multimédia sont programmées. Les espaces extérieurs seront aménagés avec des zones de repos dans le patio et un accès ouvert vers de futurs jardins partagés.

Fondé sur le concept de « cohabiter », ce projet se compose d'espaces propices aux interactions entre voisins, travailleurs, retraités, jeunes couples et étudiants.

Un projet de rénovation DE LOGEMENTS SOCIAUX AXÉ SUR LA CONCERTATION CITOYENNE



La concertation a été placée au cœur du programme de renouvellement urbain du quartier Lebon-Lamartine pour associer les habitants à toutes les phases du projet. Ce programme comprend la démolition de trois tours (261 logements), la réhabilitation de quatre bâtiments (300 logements sociaux) et la création de 500 nouveaux logements diversifiés, tout en revitalisant les espaces publics du quartier.

CONCERTATION
RÉHABILITATION
ÉCONOMIE SOCIALE
ET SOLIDAIRE



© Architectes RVA et JBA

Début 2022, la Ville lançait un appel aux habitants volontaires pour participer au jury citoyen, composé de 18 membres : six habitants titulaires (et six suppléants), six experts architectes et six représentants de la Ville de Villejuif et du bailleur Valdevy. Trois ateliers de formation animés par un architecte ont été menés avec les habitants mobilisés avant le premier tour du jury pour leur permettre d'investir le projet et d'en comprendre les enjeux. Le jury citoyen a choisi la maîtrise d'œuvre, les architectes RVA et JBA. Une équipe dédiée (le Cérur) a également la charge d'animer la concertation : organisation de réunions publiques, journée d'immersion qui a permis de

rencontrer 60 locataires, temps d'échanges de type « questions/réponses ». Des ateliers de « mises en situation » ont également été organisés pour recueillir une expertise d'usage sur la conception des balcons et des espaces résidentiels. Cette concertation témoigne de l'ambition de ces réhabilitations destinées à améliorer la qualité de vie et le confort des habitants (création de balcons, réfection des pièces d'eau...). Le traitement des espaces communs est également pris en compte avec la création de locaux dédiés à l'économie sociale et solidaire en pied d'immeubles, et l'aménagement des espaces résidentiels.

QUARTIER SARAGOSSE, PAU





Suivez-nous!

Retrouvez toute l'actualité de l'Agence sur X (@AnruOfficiel), LinkedIn et nos vidéos sur YouTube.

