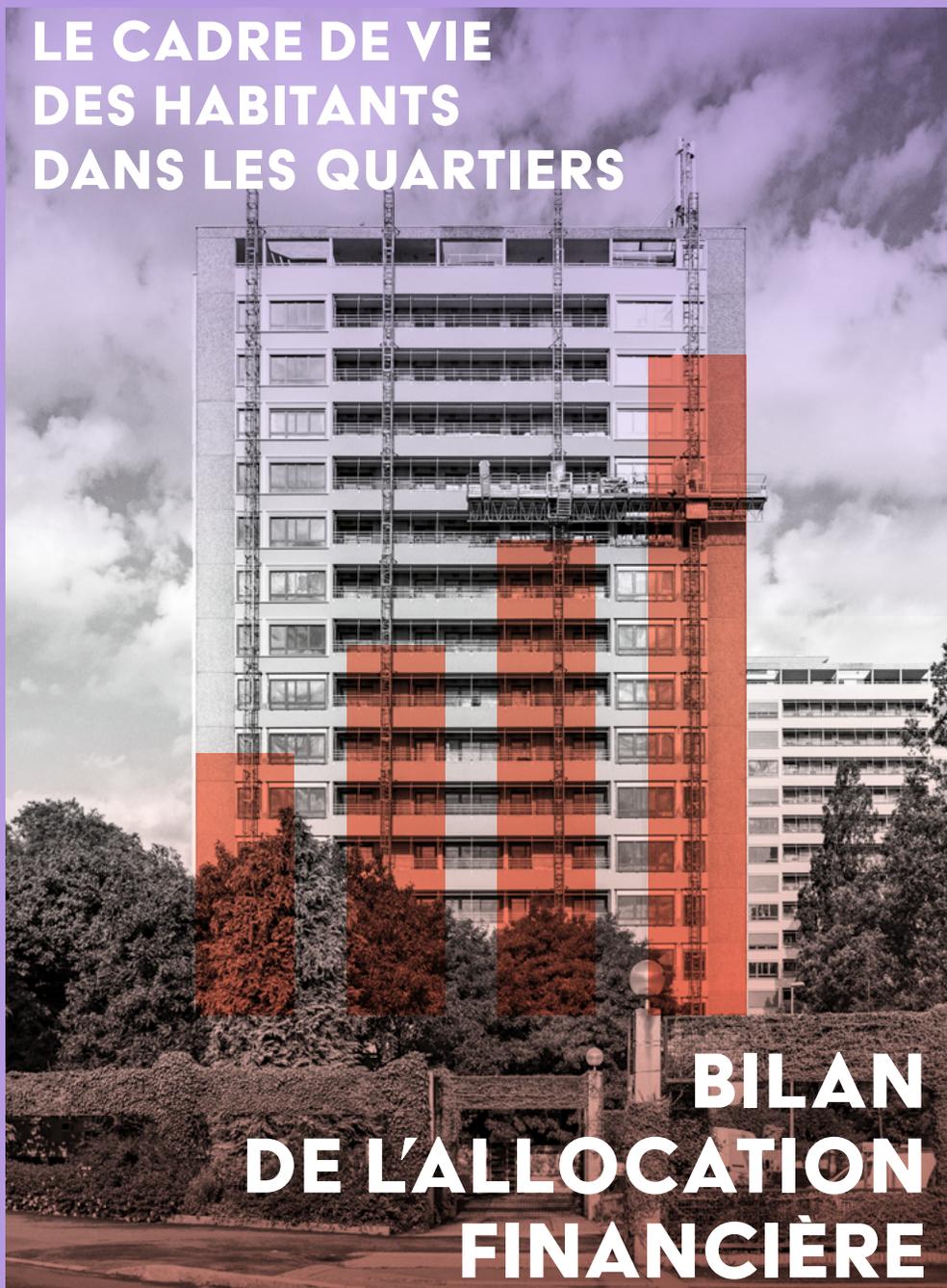


AMÉLIORER

**LE CADRE DE VIE
DES HABITANTS
DANS LES QUARTIERS**



**BILAN
DE L'ALLOCATION
FINANCIÈRE
DU NPNRU**



GROUPE
SCOLAIRE
MANDELA,
BLOIS

SOMMAIRE

4

ÉDITO
« C'est grâce à cette mobilisation collective que nous pouvons changer réellement la vie des gens. », Anne-Claire Mialot, directrice générale de l'ANRU

6

Le mot des partenaires

8



Bilan territorial du NPNRU

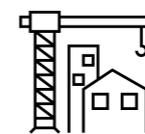
10

Les 4 étapes clés d'un projet de renouvellement urbain

12

Bilan financier du NPNRU

14



Où en sont les chantiers dans les quartiers ?

16

Les élus au cœur des projets de renouvellement urbain

18

Améliorer le cadre de vie : paroles d'habitants

20

Participer à la lutte contre la ségrégation territoriale

22

Adapter les quartiers aux impacts du changement climatique

24

Renforcer la participation citoyenne

26



Participer à l'activité économique et à l'emploi

Crédit photo couverture : François Prost - Crédit photos : Nicolas Wietrich, Guillaume Ayer, Ville de Sarcelles, Métropole de Lyon, Ville de Chanteloup-les-Vignes, Ville de Clermont-Ferrand, Ville de Brive-la-Gaillarde, Citizen Press, Foncière Logement, Architectures Raphaël Gabrion, ANRU, Valdevy, Ville de Strasbourg.

12 MILLIARDS D'EUROS DU NPNRU ALLOUÉS ET 2/3 DU PROGRAMME DÉJÀ ENGAGÉ

En 2014, sous l'impulsion du ministre François Lamy, la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine instituait le

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) doté de 5 milliards d'euros financés par Action Logement et les bailleurs sociaux. 3 ans plus tard, le président Emmanuel Macron actait le retour de l'État au financement du renouvellement urbain, le budget passant par ailleurs de 5 à 10 milliards. En 2021, le Premier ministre Jean Castex annonçait 2 milliards d'euro supplémentaires. Le NPNRU est alors doté de 12 milliards d'euros d'équivalent subvention (14 milliards d'euros de concours financiers), soit un niveau de financement comparable au premier programme, le PNRU.

Concrètement ce sont 448 quartiers, où sont concentrés les plus pauvres et présentant des dysfonctionnements urbains majeurs, qui sont en cours de transformation et 3 millions d'habitants qui voient leur cadre de vie changer. Dans les grandes métropoles, comme dans les petites et moyennes villes, le NPNRU permet une action résolue sur l'habitat par la réhabilitation de logements sociaux ou, quand le patrimoine est trop dégradé, par des opérations de démolition-reconstruction. Il permet également la construction d'équipements publics et l'installation de commerces pour offrir aux habitants des services. Il favorise enfin l'aménagement du quartier pour recréer des lieux de vie.



Le NPNRU est aussi un levier puissant pour lutter contre la ségrégation socio-spatiale qui mine notre pays et la cohésion sociale. En garantissant la reconstruction de logements sociaux hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et la construction d'une offre de logement diversifiée dans les quartiers, il permet une plus forte mixité sociale dans la ville.

Le NPNRU est également l'opportunité de mieux adapter les quartiers aux impacts du dérèglement climatique qui touchent particulièrement les plus pauvres, concentrés dans les QPV. En améliorant la performance énergétique des logements et en recréant des îlots de fraîcheur, il permet aux habitants de mieux vivre.

Chacun des 448 quartiers est différent et aucun projet ne se ressemble. Grâce à un partenariat local efficace avec les élus locaux, les bailleurs, les services de l'État, l'ANRU permet la construction de projets sur mesure pour répondre aux aspirations des habitants. Ce travail « cousu main » ne pourrait voir le jour sans l'engagement de nos partenaires nationaux, Action Logement, l'Union sociale pour l'habitat (USH), la Caisse des Dépôts et l'État. Il est enfin le fruit du travail sans relâche des équipes de l'ANRU mais aussi des collectivités territoriales, bailleurs et services de l'État.

C'est grâce à cette mobilisation collective que nous pouvons



*C'est grâce à
cette mobilisation
collective que
nous pouvons
changer
réellement
la vie des gens. »*

changer réellement la vie des gens. Alors que la totalité des 12 milliards du NPNRU étaient alloués fin 2023, le programme continue à se mettre en œuvre. Les milliards annoncés deviennent concrets pour les millions d'habitants vivant dans les quartiers accompagnés par l'ANRU. Fin 2024, 2/3 du programme est engagé. Ce sont des dizaines de milliers de logements neufs ou réhabilités, des écoles, des commerces des parcs ; finalement, un cadre de vie meilleur pour envisager sa vie et celle de ses enfants.

Anne-Claire Mialot,
directrice générale de l'ANRU

LE MOT DES PARTENAIRES



«
Nous sommes
attachés
au modèle
de l'ANRU »

Kosta Kastrinidis
Directeur des prêts
de la Banque des Territoires

«La Caisse des Dépôts est un partenaire fondateur de l'ANRU : nous sommes particulièrement attachés à son modèle, qui permet aux acteurs locaux de s'inscrire dans le temps long de la rénovation urbaine.

Ce temps long fait écho au modèle du fonds d'épargne. Le déploiement de 5,3 Md€ de prêts, en forte croissance pour l'année 2024, souligne la capacité de la Banque des Territoires à accompagner les bailleurs et les collectivités dans la montée en puissance du NPNRU. Au-delà des zones ciblées par l'ANRU, ce sont plus de 27 Md€ que la Caisse des Dépôts aura mobilisé depuis 2004 en faveur des quartiers prioritaires de la politique de la ville. »

«
Permettre aux quartiers
de révéler leur plein
potentiel »

Marianne Louis
Directrice générale
de l'Union sociale pour l'habitat

« Premiers investisseurs des projets de rénovation urbaine, les organismes Hlm sont désormais engagés dans l'ensemble des quartiers bénéficiant d'un soutien de l'ANRU pour améliorer et transformer le cadre de vie des habitants.

Grâce à la mobilisation partenariale incarnée par l'agence, ce sont près de 3 millions d'habitants qui vont bénéficier de conditions de logements améliorées et d'un environnement plus agréable et mieux adapté au changement climatique. Il appartient désormais à l'ensemble des acteurs de la rénovation urbaine de poursuivre la dynamique engagée pour permettre aux quartiers de révéler leur plein potentiel. »

«
Apporter
de la sérénité
aux habitants »

Nadia Bouyer
Directrice générale d'Action
Logement

« Notre Groupe paritaire Action Logement, au service du logement des salariés des entreprises privées, se réjouit de l'accélération du NPNRU. Les programmes de renouvellement urbain peuvent désormais se déployer opérationnellement.

Action Logement, principal contributeur du NPNRU avec 72 % du financement sera particulièrement attentif à la concrétisation des engagements ambitieux de transformation de ces quartiers, en matière d'aménagement et de sécurité. C'est une condition nécessaire pour relancer leur attractivité, apporter de la sérénité aux habitants et contribuer à la mixité sociale. »

«
Le NPNRU est
le symbole
d'un partenariat fort »

Cécile Raquin
Directrice générale des collectivités
locales (DGCL)

« Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) s'inscrit dans la continuité du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) mis en œuvre à partir de 2003, qui a permis de mobiliser 48,4 Md€ d'investissement, tous financeurs confondus. Ainsi, depuis 2014, le NPNRU, doté de près de 50 Md€ d'investissement global, symbole d'un partenariat fort entre les acteurs du renouvellement urbain, intervient dans 448 quartiers où résident plus de 3 millions d'habitants. Les concours financiers permettront notamment de reconstruire 87 400 logements sociaux.

La direction générale des collectivités locales (DGCL), qui exerce la tutelle de l'ANRU par délégation du ministre chargé de la Ville, ne peut que se réjouir des résultats obtenus en matière de renouvellement du bâti, de mixité sociale et d'amélioration de la qualité de vie. Félicitations et merci à tous les contributeurs de ces programmes, qui accompagnent les collectivités locales et leur permettent de disposer de moyens et de l'ingénierie nécessaires à la concrétisation de leurs projets, au profit de nos concitoyens. »

BILAN TERRITORIAL DU NPNRU

Lancé en 2014, le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) prévoit la transformation profonde de 448 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) présentant des dysfonctionnements urbains importants sur les 480 qui y étaient éligibles. Les interventions fortes ont lieu sur l'habitat, l'aménagement et les équipements publics, pour favoriser la mixité sociale et renforcer la résilience de ces quartiers. En 2023, la totalité du budget du programme est allouée et fin 2024, deux-tiers de ce dernier sont engagés. Cette année encore, grâce à sa montée en puissance opérationnelle et à son avancement concret, le programme n'a cessé de contribuer à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Les projets de renouvellement urbain accompagnés par l'ANRU concernent principalement les quartiers de grands ensembles, composés en majorité de logements sociaux, mais aussi de copropriétés privées et de quartiers d'habitat ancien dégradé de centre-ville ou de faubourg (environ 10 % des quartiers du NPNRU). Dans les départements d'outre-mer, 8 des 14 projets portant tous sur des quartiers d'intérêt national présentent des problématiques de bidonvilles et d'habitat informel.



400 communes (200 EPCI) bénéficient du NPNRU.

40 des 42 villes françaises de plus de 100 000 habitants ont un projet NPNRU.

Les **QUARTIERS** éligibles au NPNRU se classent en 2 catégories :
 > 216 quartiers d'intérêt national présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants ;
 > 264 quartiers d'intérêt régional présentant des dysfonctionnements urbains d'importance régionale.

739 équivalent temps plein (ETP) financés par l'agence au sein des collectivités territoriales pour conduire l'ingénierie nécessaire à la définition et la conduite des projets.

La moitié des villes concernées sont des villes **PETITES** OU **MOYENNES**, comme Vierzon, Le Teil ou Bellignat.



Le NPNRU concerne **3 MILLIONS D'HABITANTS.**

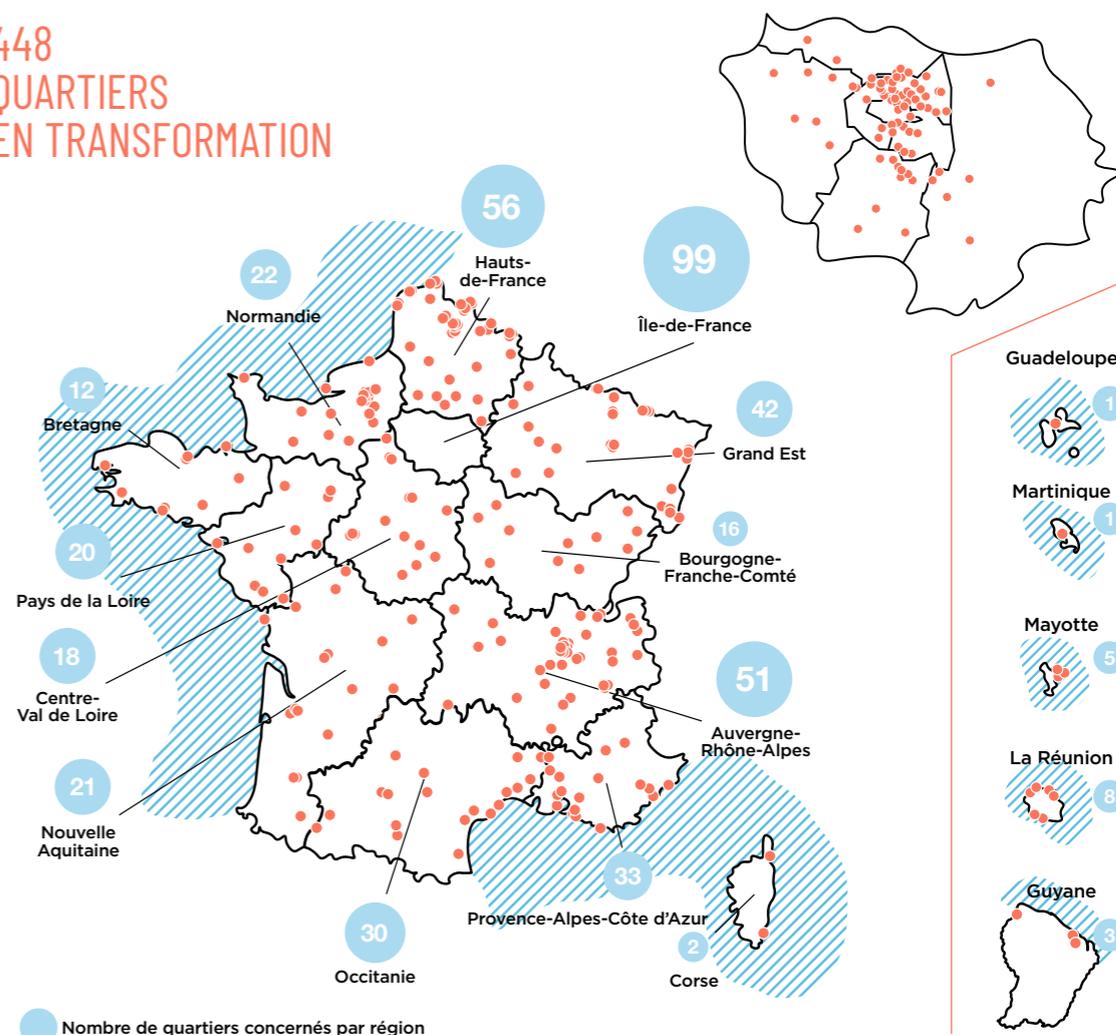
85 % des communes qui ont un projet de NPNRU étaient déjà concernées par le PNRU.

PLUS DE 800 000 ETP mobilisés dans le cadre du NPNRU directement sur les opérations ou indirectement dans la filière BTP.

PLUS DE 38 MILLIONS D'HEURES d'insertion d'ores et déjà prévues, soit plus de 24 200 ETP annuels au bénéfice des habitants des QPV.

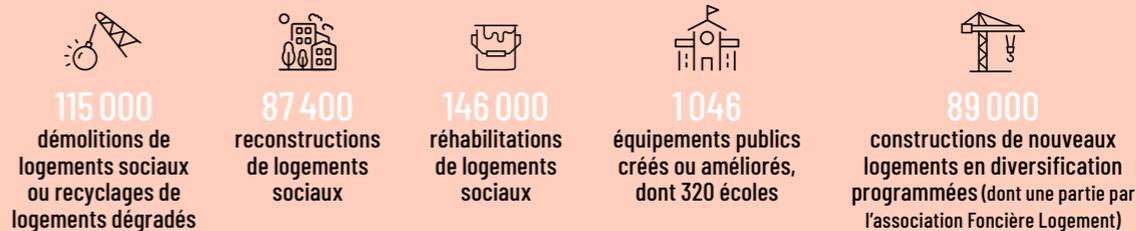


448 QUARTIERS EN TRANSFORMATION



Une programmation ambitieuse et inédite en France

Le NPNRU, ce sont 14 milliards d'euros à la disposition des collectivités et des bailleurs sociaux qui génèrent près de 50 milliards d'euros d'investissement global



LES 4 ÉTAPES CLÉS D'UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

1 DE L'ÉLABORATION À LA CONTRACTUALISATION DES PROJETS

- Expression des intentions de projet par la collectivité porteur de projet (EPCI ou EPT en général, communes dans quelques cas) et présentation en **Comité national d'engagement**.

→ Signature d'un premier contrat, le **protocole de préfiguration**, portant sur les études à mener, l'ingénierie nécessaire et, parfois, de premières opérations.

- À l'issue **des études et des concertations avec les habitants**, menées en phase de préfiguration, examen en Comité d'engagement du projet de renouvellement urbain présenté par le porteur de projet.

→ Signature d'un deuxième contrat, la **convention de renouvellement urbain**, portant sur les objectifs et la programmation opérationnelle du projet, les engagements des **parties prenantes (les bailleurs sociaux, les collectivités et les autres maîtres d'ouvrage, l'ANRU, l'État, Action Logement, la Banque des territoires)** et les moyens réservés par l'ANRU.



2 LA MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE ET L'ENGAGEMENT FINANCIER

- **Enquêtes sociales en amont du relogement des locataires** par les bailleurs sociaux.

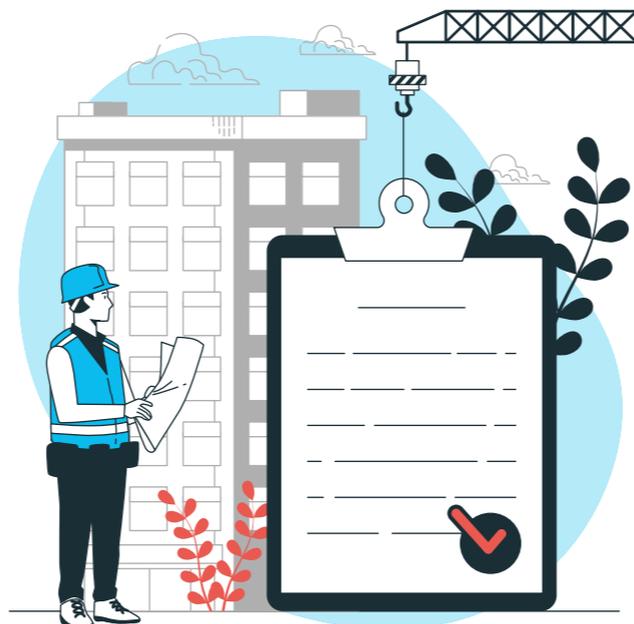
- Lancement des procédures réglementaires, poursuite des concertations, choix des opérateurs, passation des marchés de maîtrise d'œuvre amenant au lancement des travaux par les maîtres d'ouvrage (collectivités, bailleurs, aménageurs).

- Engagement juridique et financier des opérations donnant lieu aux **paiements des subventions par l'ANRU** et à la mobilisation des prêts aux bailleurs par Action Logement.

- **Mise en œuvre des dispositifs d'insertion sociale** par l'emploi sur les chantiers, dans les bureaux d'étude ou dans les collectivités (au titre de la gestion urbaine de proximité).

- **Comités de pilotage** et revues de projet pour suivre l'avancement du projet.

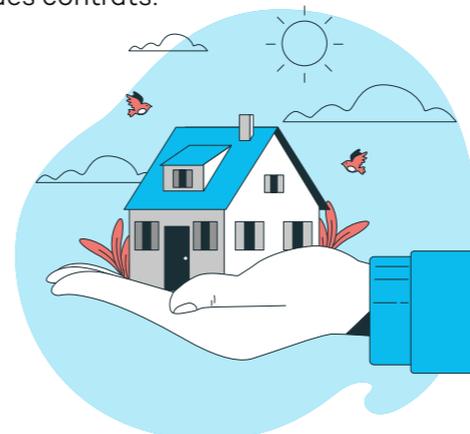
- Si besoin, **examen des modifications** de projets souhaitées par les porteurs de projets et signature d'avenants aux conventions pour adapter le projet à de nouveaux besoins, accroître l'ambition du projet, mieux prendre en compte les besoins d'adaptation au changement climatique.



3 LIVRAISON, INAUGURATION ET FIN DE CONTRAT

- **Mise en service des logements et équipements publics neufs ou rénovés**, ouverture des aménagements d'espaces publics et des nouveaux services aux habitants, accueil de nouveaux habitants, professionnels et acteurs économiques.

- En parallèle, paiement des soldes de financement et clôture administrative des contrats.



4 GESTION COURANTE DES QUARTIERS RÉNOVÉS ET PÉRENNITÉ DES INVESTISSEMENTS

Veille et interventions de proximité en matière d'entretien, de régulation des usages, de sécurité, d'animation du quartier, de portage d'un projet de gestion...

Tout au long des étapes 1, 2, 3 et 4 : forte mobilisation des délégations territoriales de l'ANRU (préfets et services déconcentrés) auprès des porteurs de projets et des maîtres d'ouvrage et accompagnement par l'ANRU – dialogue au quotidien, formations, documentation, appui en expertise.

En parallèle des étapes 3 et 4 : contrôle systématique par l'ANRU des engagements juridiques et financiers, audits réguliers et ciblés.



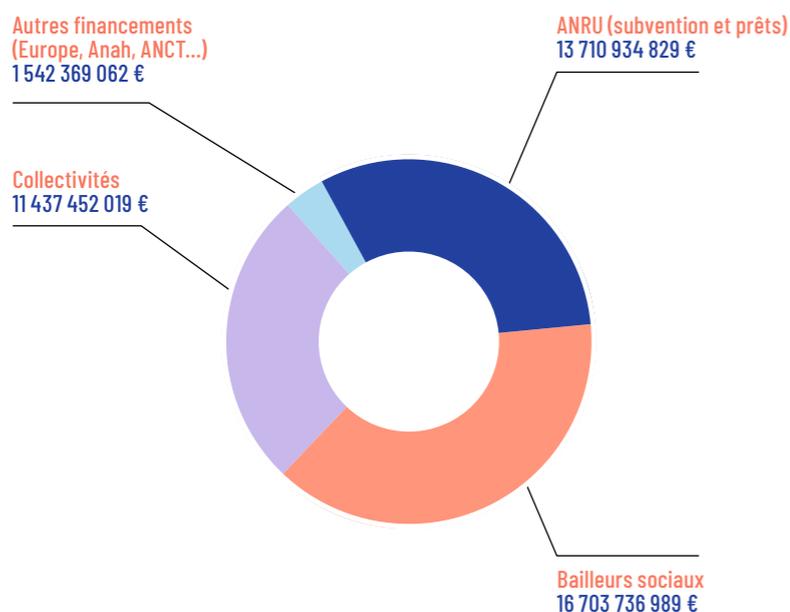
BILAN FINANCIER DU NPNRU

Le NPNRU est doté de 14 milliards d'euros de concours financiers, ce qui représente 23 % des investissements globaux des projets de renouvellement urbain. Le taux de financement de l'ANRU est modulé en fonction de la capacité financière de chaque collectivité et bailleur social, c'est-à-dire de leur capacité d'investissement. Cela permet à l'agence d'accompagner plus fortement les collectivités qui en ont le plus besoin.



LES PRINCIPAUX INVESTISSEURS DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Investissement global prévisionnel TTC relatif aux opérations contractualisées : **43 394 492 899 €**



Données de programmation au 18/12/2024

LE NPNRU EST FINANCÉ PAR :

- **Action Logement :**
 - 6,8 Md€ de subventions
 - 3,3 Md€ en prêts
- **Bailleurs sociaux via la CGLLS :** 2,7 Md€ en subventions
- **L'État :** 1,2 Md€ en subventions
- **Caisse des Dépôts :** 38 M€ de subvention et 5,3 Md€ de prêts déjà accordés aux maîtres d'ouvrage

À ces 43 milliards d'euros d'investissements directs s'ajoutent au moins 13,35 milliards d'euros d'investissement indirects, notamment pour la construction de logements en diversification dans les quartiers.

DES CONCOURS FINANCIERS PRINCIPALEMENT MOBILISÉS POUR LA DÉMOLITION-RECONSTRUCTION ET LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Deux tiers des concours financiers sont alloués à des interventions sur l'habitat pour traiter 280 000 logements dégradés ou obsolescents et reconstruire 170 000 logements. Le

troisième tiers permet de financer 1046 équipements publics (dont 320 groupes scolaires), 270 opérations à vocation économique et l'aménagement de 2800 hectares.

NATURE D'OPÉRATION	CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU* (EN EUROS)
Actions de portage massif en copropriétés dégradées	395 000
Production d'une offre de relogement temporaire	612 000
Autres investissements	15 800 000
Relogement des ménages avec minoration de loyer	85 400 000
Diversification résidentielle	98 600 000
Immobilier à vocation économique	165 400 000
Recyclage de copropriétés dégradées	275 300 000
Recyclage de l'habitat ancien dégradé	357 000 000
Résidentialisation de logements	420 500 000
Études et conduite de projet	431 900 000
Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	1 674 900 000 (dont 1 128 300 000 de prêts d'Action Logement)
Équipement public de proximité	1 688 700 000
Aménagement d'ensemble	2 048 800 000
Requalification de logements locatifs sociaux	3 035 600 000 (dont 2 105 800 000 de prêts d'Action Logement)
Démolition de logements locatifs sociaux	3 117 100 000

*contractualisés au 31 octobre 2024

Que signifient les notions de concours financiers et d'équivalent-subvention ?

L'ANRU intervient de deux façons pour financer les projets : via des subventions à hauteur de 10,7 milliards d'euros et via des prêts bonifiés à hauteur de 3,3 milliards d'euros. Ainsi, au total, le NPNRU est doté de 14 milliards d'euros de concours financiers.

La notion d'équivalent-subvention a pour objectif de rendre comparables les différentes formes d'aides. On estime ainsi que 3,3 milliards d'euros de prêts bonifiés généreront 1,2 milliard d'euros d'équivalent-subvention. Ainsi, au total, le budget du NPNRU s'élève à 12 milliards d'euros de subventions (ou équivalent) apportées par l'ANRU.

Une amplification du budget du NPNRU pour des transformations plus ambitieuses et sur davantage de quartiers

Initialement doté de 5 milliards d'euros en 2014, le budget du NPNRU a été doublé par une décision du président de la République en mai 2018 grâce à un apport d'Action Logement, des bailleurs sociaux et de l'État. Cette augmentation du budget du NPNRU a permis de mettre en place des projets de renouvellement urbain plus ambitieux dans l'ensemble des quartiers d'intérêt national et régional.

À l'occasion du Comité interministériel des villes du 29 janvier 2021, le Premier ministre a annoncé une hausse de 2 milliards d'euros pour permettre une montée en qualité des projets de renouvellement urbain dans les 448 territoires déjà concernés par le programme.

OU EN SONT LES CHANTIERS DANS LES QUARTIERS EN RENOUVELLEMENT URBAIN AU 1^{ER} JUILLET 2024 ?



Le cadre de vie de nombreux habitants est déjà transformé grâce aux opérations déjà achevées.



Les chantiers ont commencé dans la plupart des
448 QUARTIERS
du programme

1780
opérations livrées

2 059
opérations en cours de chantier

À QUOI CORRESPONDENT LES OPÉRATIONS DÉJÀ RÉALISÉES ?

26 207
logements locatifs
sociaux démolis

178 équipements
nouveaux ou
profondément rénovés

24 980
logements locatifs
sociaux rénovés

112 espaces publics
aménagés ou requalifiés

11 222 logements locatifs
sociaux reconstruits

Le NPNRU est déjà concret pour des millions d'habitants

Les programmes de l'ANRU permettent une sortie de la précarité énergétique de 80 % (logements rénovés) à 100 % des ménages (constructions neuves) impactés par les opérations.

Deux exemples de transition énergétique

248 logements réhabilités dans le quartier Maurepas à Rennes

La transformation du quartier Maurepas et l'amélioration du cadre de vie pour les habitants se concrétisent avec la réhabilitation de 248 logements répartis au sein de trois résidences du bailleur Aiguillon Construction : Charpentier, Exeter et Parmentier. Les travaux terminés en mars 2023 ont apporté aux logements une amélioration acoustique, le raccordement à une production d'eau chaude sanitaire collective, le réaménagement des salles de bains, le remplacement des sols PVC et la mise en sécurité de l'installation électrique. Les façades (isolation thermique par l'extérieur, panneaux chauffe-eau solaires en toiture...) et les halls (amélioration de l'acoustique, création d'une baie vitrée...) ont aussi été améliorés.



160 logements sociaux rénovés à Sarcelles

Construites dans les années 1960 par les architectes Roger Boileau et Jacques Henri-Labourdette, les résidences Paul Valéry et Provence du bailleur CDC Habitat surnommées les « Biscottes » sont peu profondes et tout en largeur, ce qui offre des logements traversants et lumineux. Elles ont bénéficié d'une rénovation des façades pour une amélioration thermique et acoustique et une sécurité incendie renforcée, d'une mise en conformité électrique et d'une rénovation des pièces humides.



Les travaux ont notamment consisté à remplacer intégralement la façade amiantée, le tout en milieu occupé, par des panneaux en bois et laine de roche préfabriqués en usine. Les bâtiments ont vu leur étiquette énergétique passer de D à B, et leur étiquette d'émission de gaz à effet de serre de E à A. Ces avancées permettent aux résidences d'obtenir la certification NF Habitat et BBC Rénovation.

LES ÉLUS AU CŒUR DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN



Renaud Payre
Vice-président de la Métropole de Lyon

«La qualité du logement est l'une des bases des projets de renouvellement urbain. L'implication à la fois des bailleurs sociaux, des promoteurs, d'Action Logement et d'AFL nous a permis une diversification du bâti. Le niveau d'ambition des réhabilitations vise le niveau BBC depuis longtemps avec des projets de réhabilitation qui atteignent jusqu'à 100 K€ par logement, aidé en cela par le dispositif Ecorénov déployé par la Métropole de Lyon. C'est en intégrant la transition écologique, avec une nécessaire adaptation au confort d'été, que nous améliorons le quotidien des habitants des quartiers populaires dans un principe de « justice sociale ». L'ANRU a été à la base de la transformation de nos QPV. Les déséquilibres territoriaux qui demeurent prégnants dans nos métropoles rendent indispensable la poursuite des politiques de renouvellement urbain. C'est aussi un vrai plan de présence humaine qui doit l'accompagner pour permettre de renforcer le lien de ses habitants et ainsi faire société.»

Depuis sa création, le mot d'ordre de l'ANRU a été de faire ensemble, de mobiliser tous les partenaires, au premier rang desquels les maires et présidents d'intercommunalités. Avec le NPNRU, d'ambitieux projets de renouvellement urbain ont été portés par les élus locaux et ont permis d'avancer sur les sujets de renaturation, d'autonomie énergétique et d'innovation. Les témoignages qui suivent démontrent que les projets ANRU sont « cousus main », construits par et pour chaque territoire, et sont des sources d'inspiration au-delà même des quartiers prioritaires.



Catherine Arenou
Maire de Chanteloup-les-Vignes

«Chanteloup-les-Vignes a considérablement bénéficié des grands plans de rénovation urbaine. L'effort du PNRU est actuellement prolongé par notre NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) avec la création, d'ici 2030, de nombreux projets à valeur ajoutée pour nos habitants (cité éducative Simone Veil, médiathèque, maison médicale...) et une amélioration nette de la continuité urbaine entre le quartier prioritaire et le cœur historique de la commune. Ce programme permettra également de renforcer notre action contre le réchauffement climatique en agissant concrètement sur la désartificialisation des sols, la création d'îlots de fraîcheur, l'isolation thermique de nos bâtiments et la gestion de nos ressources énergétiques.»



Olivier Bianchi
Maire de Clermont-Ferrand
et président de Clermont Auvergne
Métropole

«Une de mes plus grandes fiertés est d'accompagner les habitants des quartiers prioritaires dans des opérations urbaines qui visent à préfigurer la ville durable et l'adaptation au changement climatique en mettant en place des nouveaux aménagements porteurs de leviers et appuis de la transition écologique. Même s'il reste beaucoup à faire, les premiers résultats des investissements du PNRU sont désormais visibles et perceptibles. Cette mutation reste évidemment à conforter dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, qui s'est doté d'une politique de l'habitat et du peuplement encore plus ambitieuse car menée à l'échelle de la métropole, en lien avec son schéma de transition énergétique et écologique. Cette nouvelle stratégie permettra de répondre de manière plus cohérente aux enjeux de diversification, de mixité et d'attractivité des quartiers, dans une logique d'équilibre territorial et de rééquilibrage social sur le périmètre des 21 communes.»



Frédéric Soulier
Maire de Brive-la-Gaillarde et président de
la communauté d'agglomération du bassin de Brive

«À Rivet, c'est un quartier stigmatisé qui a changé de visage. L'aménagement d'ensemble tant au niveau bâtementaire que des espaces publics a permis de relier les deux secteurs de Rivet et de transformer le quartier en répondant également aux enjeux de transition écologique, de développement économique, mais aussi d'accès à la santé, avec l'installation de deux médecins sur le quartier. La prise en compte du volet humain dans le projet ne s'est pas résumée à l'accompagnement des opérations de relogement mais a suscité une réflexion plus approfondie et concertée sur le quartier en accordant une place centrale aux habitants et aux forces vives. Une ville qui agit pour ses quartiers agit également pour son attractivité. L'absence de vacance dans les logements démontre le fait que le quartier est désormais désenclavé, notamment grâce au développement des stations de mobilité douce qui améliorent la porosité entre la ville et le quartier.»



AMÉLIORER LE CADRE DE VIE : PAROLES D'HABITANTS

Les projets de renouvellement urbain mobilisent des investissements massifs pour améliorer le cadre de vie d'un quartier en intervenant sur l'ensemble des fonctions qui en font la vie quotidienne : de l'habitat aux commerces en passant par les équipements (scolaires, culturels, sportifs ou associatifs) et les aménagements publics.

EVRY- COURCOURONNES

« Les habitants ont envie d'évolution. Nous travaillons avec beaucoup d'acteurs associatifs sur la mémoire du parc aux Lièvres pour dépasser la nostalgie et penser à l'avenir. Aujourd'hui, nous les accompagnons pour qu'ils investissent leur futur quartier. La nouvelle maison des services publics jouera un rôle essentiel.



Nous aurons un lieu unique pour échanger, s'informer, transmettre et accompagner les jeunes du quartier.»
Sébastien Le Roy, directeur de la maison de quartier Évry Sud

ORLÉANS



« Cette rénovation fait qu'on se sent encore mieux et plus en confiance à La Source. J'ai l'impression de vivre dans un nouveau quartier. Je tiens à mon quartier, je vis ici depuis 1986 et tous ces travaux de réhabilitation me donnent envie d'y rester.»
Mohamed El Allali, habitant

« Le nouveau centre commercial est désormais sur une dalle agréable avec le marché du mardi matin. Il y a une librairie et bientôt un café associatif. Tout est devenu plus joyeux. C'est un quartier où il fait bon vivre.»
François Oguet, habitant

NANTES

« Je vis rue d'Irlande depuis 22 ans. La plupart des bâtiments dataient des années 1970, les mosaïques des façades commençaient à tomber. La rénovation était nécessaire. Les travaux réalisés ont rendu notre quartier plus moderne et plus agréable. Nous avons un nouveau centre commercial et des gymnases pour les enfants. Le quartier est aujourd'hui mieux desservi et connecté au reste de la ville.

En bas de chez moi, il y a une nouvelle station de bus qui facilite mes déplacements. Les bancs installés favorisent les discussions entre les habitants. Je me sens bien dans mon quartier, je connais tout le monde. Pourquoi partir ailleurs ? »

Christiane C., habitante du quartier Malakoff



PANTIN



« La qualité de vie des habitants s'est améliorée grâce aux nouvelles infrastructures qui apportent un certain esthétisme au quartier. Pour les acteurs associatifs, ces travaux permettent d'attirer de nouveaux publics, pas forcément issus des Courtilières. C'est un impact positif.»
Melvin Laguerre, coordinateur socioculturel – Association Les Engaineurs



« Je travaille ici depuis 1991 et j'ai vu l'évolution des Courtilières. Il y a toujours eu un esprit de village ici, mais ce quartier a longtemps été laissé-pour-compte. La rénovation des bâtiments amène un nouveau standing mais aussi une mixité dans la population.»
Nathalie Pons, pharmacienne

PARTICIPER À LA LUTTE CONTRE LA SÉGRÉGATION TERRITORIALE

Les projets de renouvellement urbain ont pour objectif une réduction de la ségrégation territoriale et donc l'amélioration de la mixité sociale. Cela se fait notamment par la diversification de l'offre d'habitat, la promotion de parcours résidentiels positifs (par un relogement de qualité ou de l'accession sociale à la propriété) ou encore la redéfinition de la carte scolaire à l'occasion de la construction de nouvelles écoles, l'implantation de services et d'équipements donnant de l'attractivité au quartier.

Diversifier l'offre d'habitat dans les quartiers prioritaires

Alors que les quartiers prioritaires sont, pour la plupart, composés en majorité de logements sociaux relativement homogènes, le NPNRU permet la production de logements diversifiés, dans l'existant restructuré et réhabilité comme dans le neuf, tant en matière de statuts (social, intermédiaire, privé locatif ou en propriété), de typologies adaptées aux besoins du territoire, que de formes (petit collectif, individuel groupé, pavillonnaire parfois), supports de mixité sociale. Ces logements - dotés d'une qualité architecturale et environnementale répondant aux normes actuelles, construits à proximité des bassins d'emplois et à des prix attractifs - ciblent notamment les classes moyennes salariées (travaillant aussi bien pour de grands groupes que des PME locales). D'ici à 2030, 89 000 nouveaux logements en diversification et 16 000 logements sociaux neufs seront construits dans les sites.

À Saint-Fons, la première opération de diversification du NPNRU livrée

47 logements locatifs libres de la Foncière Logement ont été inaugurés en mai 2018 dans le quartier Arsenal Carnot Parmentier. Confié à l'opérateur Fontanel et conçu par l'architecte Bruno Curis, ce projet comprend une diversité de typologies, allant de T2 à T5. Bénéficiant d'une performance thermique RE 2020, il intègre également un local commercial en rez-de-chaussée destiné à devenir une brasserie liée au théâtre voisin. 45 des 47 appartements sont aujourd'hui loués, et seulement 20 % des locataires habitaient déjà la ville. Cela démontre la capacité du programme à attirer et maintenir de nouveaux locataires dans ce quartier grâce à un loyer moyen inférieur au prix du marché et une proximité avec le périphérique et les transports en commun.



Rééquilibrer l'habitat à l'échelle des agglomérations

Pour chaque logement social ou privé supprimé, l'ANRU finance la construction d'un logement social afin que le projet n'accroisse pas la tension sur la demande. Ces logements sont à réaliser dans un autre quartier pour contribuer au rééquilibrage de l'offre à l'échelle de l'agglomération. Quand le projet prévoit une production importante de logements neufs sur site, l'ANRU autorise d'y réaliser une partie en logements sociaux (de 25 % à 30 %). Ainsi, 82 % des logements locatifs sociaux (LLS) seront reconstruits hors des QPV. Dans les territoires non reconnus en tension, l'objectif de reconstitution de l'offre est ajusté aux besoins définis dans le programme local de l'habitat (PLH).

Un rééquilibrage territorial de l'offre de logements sociaux à Dreux

Dans le quartier Bates-Tabellionne à Dreux et Vernouillet, 479 logements sociaux seront démolis et 358 logements locatifs sociaux reconstruits en dehors du quartier prioritaire, dont 215 en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et 143 en prêt locatif à usage social (PLUS). Ces logements contribueront au rééquilibrage de l'offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire intercommunal. Une partie est localisée dans la partie urbaine de l'agglomération, le reste sera réalisé dans les centres-bourgs structurants du Pays Drouais, dont certains se situent dans le département voisin de l'Eure. Cette reconstitution à hauteur de 75 % est adaptée au niveau de tension du marché local de l'habitat. À l'été 2024, 27 % des logements étaient livrés, 35 % en cours de construction ou avec un démarrage travaux en 2024.



À Troyes, une école internationale publique avec une carte scolaire ouverte

À la rentrée 2025, une école internationale ouvrira ses portes dans le quartier Jules-Guesde, avec un objectif ambitieux de mixité sociale : la moitié des 400 élèves sera issue du quartier tandis que l'autre moitié sera admise sur dossier. Il s'agira aussi d'un des premiers établissements en France à proposer un enseignement bilingue français-anglais. La moitié des cours sera dispensée en anglais, offrant aux enfants une immersion linguistique dès leur plus jeune âge, avec la possibilité d'apprendre aussi l'italien, l'espagnol ou l'allemand. Les élèves seront répartis dans sept classes de maternelle et quatorze de primaire dans des locaux à faible impact climatique et proposant des espaces mutualisés (salle polyvalente ouverte aux habitants du quartier y compris le week-end) contribuant à éviter l'étalement urbain.



ADAPTER LES QUARTIERS AUX IMPACTS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les quartiers prioritaires sont particulièrement touchés par le dérèglement climatique du fait de leur urbanisme parfois inadapté et de la plus grande vulnérabilité de leurs habitants. Face à ce constat, le NPNRU soutient l'amélioration des performances énergétiques des logements grâce aux réhabilitations ou à la construction de bâtiments neufs et performants. Le programme participe également à la décarbonation des mobilités et à la prise en compte des facteurs de santé environnementale par l'aménagement durable des espaces publics.

EN CHIFFRES



146 000

logements locatifs sociaux
requalifiés ou restructurés.

47 300 € HT



Coût d'intervention moyen par logement, qui a plus que doublé depuis le PNRU. Conséquence d'une montée en qualité des réhabilitations avec des objectifs de performance énergétique plus élevés.

75 %



des requalifications atteindront le niveau BBC Rénovation (étiquette B) et 25 % le niveau HPE Rénovation (étiquette C), ce qui permet une réelle décarbonation du parc LLS traité (avec en moyenne une étiquette D avant travaux).

Un renouvellement urbain au service de la santé et du bien-être, l'exemple de Lille Concorde

Les habitants des quartiers prioritaires sont plus fortement exposés aux nuisances environnementales qui ont un impact négatif sur l'état de santé : pollution de l'air, nuisances sonores, phénomène d'îlot de chaleur urbain, etc. Les projets de renouvellement urbain peuvent permettre de minimiser les facteurs de risque liés à ces expositions. C'est l'ambition portée par le projet d'innovation « Quartier à Santé positive », secteur Concorde, faubourg de Béthune du NPNRU de Lille, qui est exemplaire en matière de santé environnementale. Dans le « secteur Sud », le projet vise à diminuer les nuisances sonores (construction d'un mur antibruit photovoltaïque en bordure d'autoroute, prise en compte du paramètre bruit dans les projets de construction et de réhabilitation) et à améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur, mais aussi à développer l'agriculture urbaine via l'appel à projets « Quartiers Fertiles ». La pratique sportive est également encouragée par la mise en place de « parcours santé » dans l'espace public. Enfin, la démarche consiste aussi à intervenir sur la réduction des effets d'îlots de chaleur.

Source : carnet 20 ans Innovation.

Quartiers Résilients

La démarche « Quartiers Résilients » lancée en 2022 porte l'ambition d'aller encore plus loin sur les enjeux liés à la transformation du cadre de vie, au développement local et à la cohésion sociale. En 2023, 49 quartiers en cours de rénovation ont été retenus pour bénéficier d'un accompagnement renforcé vers une transformation durable, avec des financements dédiés et un partenariat renforcé avec les ministères et les autres agences de l'État. À cela s'ajoute un dispositif transversal d'accompagnement des 450 quartiers du NPNRU avec des animations et formations.

250 millions d'euros
de financement dédiés à la
démarche « Quartiers Résilients »

dont 77 millions
d'euros alloués

À Blois, du bois et de la paille pour isoler l'école

Le groupe scolaire Mandela a accueilli ses premiers élèves en janvier 2023 dans un bâtiment labellisé E4C2, c'est-à-dire à énergie positive et réduction carbone. Cela grâce aux matériaux de construction et d'isolation biosourcés à faible émission de carbone et au raccordement au réseau de chaleur urbain. Ce ne sont pas moins de 800 m² de toitures végétalisées, 320 panneaux photovoltaïques, 44 arbres et 95 arbustes plantés autour du bâtiment, arrosés grâce à la récupération des eaux pluviales. Sobriété et fonctionnalité marquent le parti pris architectural de l'agence Forma 6, avec un bâtiment de plain-pied, des circulations larges et des espaces polyvalents. Les éclairages et la ventilation naturels sont aussi privilégiés pour le confort des élèves et personnels éducatifs. La nouvelle cour va permettre de lutter contre l'effet



d'îlot de chaleur avec de nombreux végétaux et un enrobé drainant. L'établissement a été co-construit avec la communauté éducative et technique, affiche une capacité totale de 500 élèves pour répondre à la démographie scolaire croissante dans le quartier.

À Matoury, des ventilateurs, de l'aération naturelle et des brise-soleil pour réduire la température

Alors que la Guyane a enregistré en octobre 2023 son record de chaleur, à 39,1 °C, le quartier de Copaya est prêt à affronter les fortes chaleurs. 140 nouveaux logements ont été construits en intégrant les enjeux de confort durant l'été. Les appartements et maisons sont par exemple traversants pour optimiser la ventilation. Des brasseurs d'air – moins énergivores que les climatiseurs – sont fournis dans toutes les chambres. Grâce aux toits qui débordent et aux brise-soleil, les façades sont aussi moins exposées aux rayons directs du soleil. À l'échelle du quartier, c'est toute une intégration des enjeux climatiques dans la conception des nouveaux logements, du pôle enfance et de l'école qui a eu lieu lors de ce projet de renouvellement urbain.

NPNRU

RENFORCER LA PARTICIPATION CITOYENNE

Pensée dans le PNRU comme un accompagnement visant à faciliter l'adhésion aux projets, la participation des habitants évolue avec le NPNRU vers la notion de co-construction : l'habitant n'est plus uniquement pensé comme un bénéficiaire, mais comme un acteur à part entière du projet, du fait de son expertise d'usage. En 2014, la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a mis en place des conseils citoyens dans chaque quartier prioritaire de la politique de la ville et une « Maison de projet » pour chaque projet de renouvellement

urbain. Les conventions signées dans le cadre du NPNRU comportent toutes un article dédié à la participation des habitants, avec des financements spécifiques (études en concertation, actions participatives, moyens humains nécessaires, financement des Maisons de projet...) Des réussites importantes en matière d'association des habitants sont à mettre au crédit des intercommunalités et mairies porteuses des projets de renouvellement urbain : démarches d'information, de consultation, de co-construction, voire de gestion en commun.

Pourquoi il faut aller plus loin

En matière de co-construction, l'ANRU joue un rôle d'incitation et d'accompagnement des porteurs de projet. La co-construction ne se décrète pas, elle dépend d'une pluralité et d'une conjonction de facteurs, tels que la volonté politique locale et l'expérience des acteurs en matière de participation citoyenne. De plus, le temps long de la rénovation urbaine constitue un défi pour l'implication des habitants (plus de dix ans s'écoulent souvent entre l'initialisation et la fin du projet). Par conséquent, les processus de participation des habitants sont disparates selon les territoires, voire parfois insuffisants, ce qui contribue à créer des situations d'incompréhension ou d'insatisfaction. La participation se limite parfois à la phase de conception et de mise en œuvre, sans intégrer les phases de programmation, pourtant cruciales pour définir les besoins et les orientations stratégiques. L'implication des habitants dans l'élaboration et la mise en œuvre des projets doit être considérée comme un facteur déterminant dans la montée en qualité des projets et la pérennisation des investissements réalisés. C'est pourquoi l'ANRU a décidé de soutenir un projet de recherche doctorale dans le cadre d'un contrat Cifre.

Des actions de terrain par le conseil citoyen d'Annemasse

Porté par Annemasse Agglo et la Ville, le projet du quartier du Perrier-Livron-Château Rouge prévoit entre autres la création d'un écoquartier, la rénovation de 500 logements et d'un groupe scolaire. Annemasse compte 70 conseillers citoyens au sein du conseil citoyen créé en 2015. Loin de se contenter d'un siège dans les instances de gouvernance, ces habitants sont de véritables forces motrices du renouvellement, multipliant les actions sur le terrain pour faire entendre la voix des habitants. Organisation de questionnaires, enquêtes de proximité, ateliers de co-construction pour la programmation et l'aménagement des équipements et des espaces publics... « Il s'agit vraiment de concertation au sens propre : notre objectif est de nous accorder sur un projet commun, explique Lise Piquerey, chargée d'opérations d'aménagement à la Ville d'Annemasse. Cela implique des ajustements parfois importants et des discussions intenses. » La requalification d'une route départementale a par exemple été profondément challengée par le conseil citoyen, avec des modifications substantielles à la clé. « De même, nous allons repenser la volumétrie des immeubles du futur écoquartier de Château Rouge avec les conseillers citoyens et les habitants afin de tenir compte de leurs préférences : des immeubles hauts avec une emprise au sol plus faible. » Au total, 30 000 m² de projets auront été co-construits.

Un jury citoyen actif tout au long du projet de renouvellement urbain à Villejuif

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 barres d'immeubles (261 logements), la requalification de quatre tours (300 logements sociaux) et la création de 500 nouveaux logements diversifiés. Début 2022, la Ville lançait un appel à candidatures aux habitants pour participer à un jury de sélection, composé de 18 membres : six habitants titulaires, 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 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 et de rencontre avec 60 locataires. 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 des habitants (création de balcons, réfection des pièces d'eau...).



Une agence d'études urbaines et sociales pour accompagner le projet de Miramas

À Miramas, le projet de renouvellement urbain des quartiers Maille I et Mercure prévoit la (re)construction de 250 logements, la création d'une trame piétonne vers le centre-ville, la construction d'un centre social et le déplacement d'une école. Pour élaborer ce projet, la Ville a été accompagnée par une agence d'études urbaines et sociales, L'Adéus et notamment par Maxence Moreteau, sociologue et urbaniste qui a organisé la concertation avec les habitants du quartier.

De 2016 à 2018, les habitants du quartier ont été invités à une trentaine d'ateliers collectifs, fédérant habitants et acteurs institutionnels/professionnels. Après avoir réalisé un diagnostic du cadre de vie existant, les habitants ont réalisé un exercice de programmation urbaine sur une maquette en 3D. Cette étape est cruciale mais c'est aussi la plus délicate car c'est le moment où les préoccupations individuelles peuvent prendre l'ascendant sur les ambitions partagées, notamment quand le projet implique des destructions de logements.

Les discussions ont abouti à une synthèse de l'ensemble des intérêts en jeu, et le projet a finalement été validé en octobre 2018. Avec la signature de la convention ANRU, en décembre 2019, la transformation du quartier est entrée en phase opérationnelle et la dynamique de concertation se poursuit.



PARTICIPER À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET À L'EMPLOI

Les 448 quartiers où se déploie le NPNRU présentent des dysfonctionnements urbains majeurs, caractérisés par des fragilités plus fortes qu'ailleurs : le taux de pauvreté y est trois fois plus élevé et le chômage, deux fois et demi plus important. En transformant le cadre de vie, la politique de renouvellement urbain participe à la redynamisation des quartiers et facilite l'implantation de services

et commerces de proximité utiles à la population, qu'il s'agisse d'une crèche, d'une épicerie, d'une pharmacie, d'un centre commercial ou d'un tiers-lieu. Elle permet aussi de soutenir le développement de filières locales d'activités et ainsi d'accompagner le potentiel d'innovation et de création des habitants des quartiers. C'est enfin un levier puissant de création d'emplois et d'insertion professionnelle.

De nouvelles cellules commerciales à Amiens (Colvert)

Au nord du centre-ville d'Amiens, le quartier du Colvert est en transformation avec un nouveau centre commercial d'ores et déjà livré. Construit non loin de l'ancien bientôt démoli, il propose 18 cellules commerciales et couvre l'ensemble des besoins de première nécessité des 14 910 habitants du quartier et de ceux des quartiers voisins. Sa gestion est

assurée par l'ANCT, maître d'ouvrage du projet, ce qui permet aux commerçants de disposer d'un interlocuteur unique et donne une meilleure maîtrise des implantations commerciales. Les commerces sont désormais mieux visibles depuis l'avenue principale à proximité et bénéficient de façades et d'abords rénovés, réorganisés, avec une meilleure accessibilité.

84 logements du bailleur Clésence, dont 47 en accession sociale à la propriété sortiront de terre, ainsi que de nouveaux espaces verts et ludiques, participant au renouvellement massivement de l'offre de logement devenue vétuste et à un meilleur cadre de vie. L'investissement total est de 5,4 M€, dont 1,4 M€ provenant de l'ANRU.

EN CHIFFRES

290 
équipements de proximité livrés ou en cours de construction sur 1056 programmés.

64 
projets immobiliers à vocation économique livrés ou en cours de construction sur 302 programmés.



1 SUR 2
Un projet NPNRU sur deux comporte une étude économique.



297
opérations de développement économique conventionnées.
(ANRU, Données issues de IODA, juillet 2024)

Des commerces en rez-de-chaussée à Strasbourg (Hautepierre)

Dans le quartier, les presque 3000 habitants du quartier Hautepierre à Strasbourg bénéficient désormais de logements sociaux neufs et de nouveaux commerces en rez-de-chaussée

(pharmacie, opticien, etc.). Huit cellules commerciales ont été livrées en 2018 et 2020 grâce au financement du NPNRU et sont gérées par la société d'économie mixte d'aménagement de la ville de Strasbourg Locusem.

Elles donnent un visage neuf au quartier et un cadre d'achat agréable avec des trottoirs plus larges et des cheminements piétons bien signalés. Cette offre d'ultra-proximité vient en complément de l'hypermarché déjà présent dans le quartier et profite aussi aux salariés de l'hôpital de Hautepierre.





Suivez-nous!

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

