

En VILLES

LE MAGAZINE DE L'ANRU

En ACTION

Le relogement, un défi clé pour le NPNRU

En DIRECT

Renouvellement urbain :
Toulouse mise sur le réemploi

En PERSPECTIVE

Rencontre avec Patrice Vergriete,
président du conseil d'administration de l'ANRU



04

En BREF

RAPPORT 2024
de la Fondation pour le
Logement des Défavorisés

Une consultation
internationale pour
penser et construire
les «**QUARTIERS
DE DEMAIN**»



EN UNE

Illustration d'un immeuble dans lequel des ménages sont relogés au sein d'un quartier en transformation.



Suivez-nous!

Retrouvez toute l'actualité de l'agence sur X (@AnruOfficiel) et LinkedIn.



Magazine publié par l'ANRU, 159, avenue Jean-Lolive, 93500 Pantin – **Directrice de publication** : Anne-Claire Mialot – **Directeur de la rédaction** : Maxance Barré – **Journaliste coordinateur éditorial** : Thibaut Prévost – **Coordination** : Direction des relations publiques et de la communication – **Conception et réalisation** : Citizen Press – **Responsable d'édition** : Julia Hlimi – **Rédaction** : Thibaut Prévost, Aude Borel, Dominique Fidel, Julia Hlimi – **Illustrations** : Clara de Alberto (p. 6), Éloïse Heinzer (p. 12) – **Credit couverture** : Éloïse Heinzer – **Impression** : Lorraine Graphic



05

En DIRECT

**LES JOURNÉES
NATIONALES**
de l'ANRU reviennent !



06



En DIRECT

Renouvellement urbain :
**TOULOUSE MISE
SUR LE RÉEMPLOI**

07

En DIRECT

WIKIVILLAGE,
un tiers-lieu dédié
à l'économie sociale
et solidaire

09



En PERSPECTIVE

**RENCONTRE AVEC
PATRICE VERGRIETE,**
président de l'ANRU

12

En ACTION

**LE RELOGEMENT, UN DÉFI
CLÉ POUR LE NPNRU**

Le NPNRU entre dans une phase décisive : d'ici à juin 2026, toutes les interventions devront être engagées. Au cœur de cette transformation, le relogement des ménages concernés par les restructurations lourdes et les démolitions est un enjeu central. Comment garantir un relogement de qualité tout en respectant les échéances du projet urbain ?



20



En DÉTAIL

RÉUSSIR UN PROJET
de renouvellement urbain en 4 étapes

22

En APARTÉ

Rencontre avec
SAM ABDOULLATTIVE,
directeur du Pôle Insertion
et Médiation de la ville de Châteauroux

24



En VUE

GUILLAUME SALLABER
Bâtisseur durable

Favoriser la qualité des relogements

Qu'est-ce qu'un relogement réussi? Quelles sont les bonnes pratiques à connaître? À l'occasion du dossier spécial de notre nouveau numéro, le magazine *En Villes* a échangé avec des habitants sur leur parcours résidentiel, de Bastia (p. 16) à Saint-Denis de La Réunion (p. 17) en passant par Brest (p. 18). Découvrez aussi un rappel de la réglementation en vigueur et des outils mis à disposition par l'ANRU pour favoriser la qualité des relogements.

Dans ce seizième numéro du magazine, nous avons aussi échangé avec le nouveau président de l'ANRU, Patrice Vergriete, à la suite de sa nomination en janvier. Il partage avec nous son ambition et sa vision de la politique du renouvellement urbain.

Au plus fort du NPNRU, les projets continuent à sortir de terre, comme à Toulouse, avec la rénovation de résidences sociales et le recours au réemploi de matériaux (p. 6), ou encore à Paris, avec l'inauguration du bâtiment dédié à l'économie sociale et solidaire Wikivillage (p. 7).

Améliorer la vie dans les quartiers passe aussi par un meilleur accès à l'emploi. Focus sur le parcours de Sam Abdoullattive, qui facilite l'insertion professionnelle dans les quartiers prioritaires de Châteauroux (p. 22 et 23). Rencontre aussi avec Guillaume Sallaber, alternant sur le chantier ANRU de l'école des Trembles, à Grenoble. Son objectif : devenir ouvrier en écoconstruction (p. 24).

Très bonne lecture à toutes et à tous!

La rédaction
du magazine *En Villes*

Rapport 2024 de la Fondation pour le Logement des Défavorisés : une aggravation de la crise du logement

Alors que le mal-logement touche plus de 12 millions de personnes en France, la Fondation pour le Logement des Défavorisés a publié son rapport annuel 2024 qui présente notamment un bilan mitigé de l'année écoulée : la fondation pointe notamment un budget dédié qui recule ainsi qu'une situation très préoccupante concernant l'accès au logement des personnes en situation de handicap.

Le podcast «Urbanistes défricheurs» disponible

En complément de la revue *Diagonal*, la DGALN lance son podcast «Urbanistes défricheurs» afin de mettre en avant les pratiques innovantes des concepteurs. L'émission donne la parole à des urbanistes, architectes ou élus qui réinterrogent les usages du bâti et des espaces publics, leurs formes, leurs matériaux... Le premier épisode est consacré au plan-guide dans les monts du lyonnais et le deuxième à l'hôtel Pasteur à Rennes.

@Limoges Métropole

Inauguration de fin des travaux de réhabilitation et résidentialisation aux Portes-Ferrées aujourd'hui. Le projet d'EcoQuartier des Portes-Ferrées a débuté en 2019 et est mené par la Ville de Limoges et Limoges Métropole.

Il s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Il vise à créer un quartier durable et intégré au centre-ville et aux bords de Vienne. Réhabilitation de 361 logements dont 111 avec le concours financier de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et résidentialisation de 361 logements avec le concours financier de l'ANRU.



UNE CONSULTATION INTERNATIONALE POUR PENSER ET CONSTRUIRE LES « QUARTIERS DE DEMAIN »

«Il nous faut inventer de nouvelles cités radieuses», tel est l'objectif fixé par le président de la République en 2023 lors du lancement de la consultation internationale «Quartiers de demain». Dans dix quartiers prioritaires en France, des projets démonstrateurs de l'excellence environnementale et l'exigence de soutenabilité sociale verront le jour d'ici à 2030 pour renouveler les modes de faire par l'expérimentation et la participation citoyenne. L'ANRU figure parmi les partenaires. Le lancement national a eu lieu le 4 mars en compagnie d'experts internationaux et des équipes sélectionnées pour chacun des sites.

87 400

RECONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

au sein des 448 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) dont l'ANRU finance la rénovation depuis le lancement du NPNRU.

320

ÉCOLES CRÉÉES DANS LE CADRE DU NPNRU,

l'éducation étant un levier primordial pour la transformation sociale et urbaine des quartiers.



dans les quartiers

Journées nationales 11 et 12 juin 2025



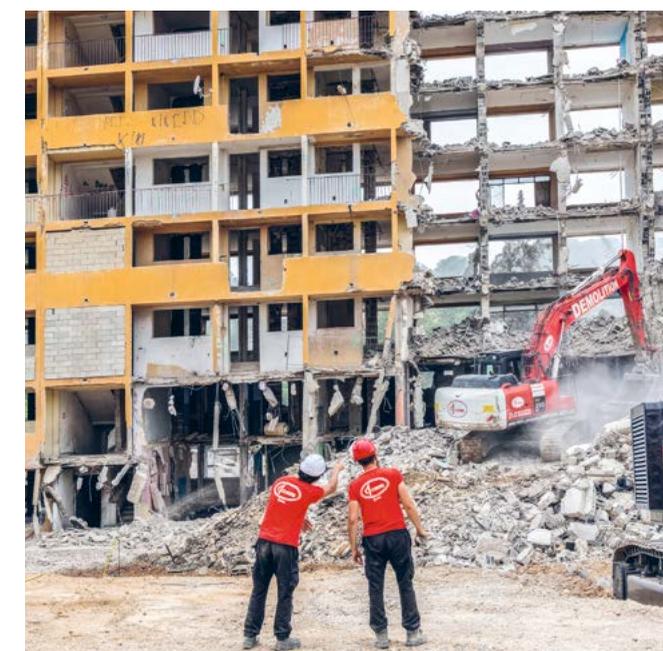
Inscriptions et programme à retrouver sur anru.fr

LES JOURNÉES NATIONALES DE L'ANRU REVIENNENT !

Après une dernière édition réussie en 2022 autour de la thématique « Construire ensemble les quartiers de demain », les journées nationales de l'ANRU sont de retour les 11 et 12 juin prochain à Paris. Les acteurs du renouvellement urbain, en commençant par les élus, les bailleurs, mais aussi des chercheurs et des associations, seront réunis pour cet événement. Tables rondes, débats, expositions photos et vidéos et retours d'expérience se succéderont pour comprendre comment « Mieux vivre dans les quartiers ». Ces journées nationales seront aussi l'occasion de valoriser les réalisations du NPNRU, mais également de voir plus loin et de réaffirmer l'ambition de créer ensemble une ville plus solidaire et plus résiliente. ●

À MARSEILLE, UNE PREMIÈRE DÉMOLITION POUR UN NOUVEAU DÉPART

En septembre 2024, la démolition du bâtiment A du parc Corot a marqué une étape clé du projet de renouvellement urbain mené dans le cadre du NPNRU à Marseille. En effet, cette copropriété dégradée comprenant 376 logements et dont la majorité de ses résidents représente une grande fragilité économique et sociale fera l'objet d'une opération de réhabilitation de trois bâtiments, du redressement d'un immeuble en copropriété et de la déconstruction progressive de trois autres avec la création de 150 logements neufs. Objectifs ? Désenclaver et ouvrir le quartier, le rendre attractif, diversifier l'habitat, favoriser la mixité sociale, et améliorer le cadre de vie des habitants. ●



RENOUVELLEMENT URBAIN TOULOUSE MISE SUR LE RÉEMPLOI



© Ville de Toulouse

À Toulouse, la rénovation urbaine passe par l'économie circulaire. Avec le projet Life Waste2Build, coordonné par Toulouse Métropole, soutenu par l'Union européenne et entrant dans le cadre du NPNRU, la Métropole expérimente le réemploi des matériaux en faisant de la déconstruction sélective, une alternative durable à la démolition classique. L'objectif : décarboner l'acte de construire en réutilisant et en recyclant les matériaux issus des chantiers. Un exemple concret ? La résidence Gluck, située dans le quartier de la Reynerie, où 688 radiateurs ont été soigneusement déposés, reconditionnés et réinstallés dans un immeuble voisin. De même, des portes d'entrées, baies vitrées ou encore des faux plafonds ont permis la rénovation de huit logements d'une autre résidence. Cette dynamique s'étend aussi au projet de rénovation énergétique de la résidence Tabar, qui a permis d'éviter 14,9 tonnes de déchets et 40,5 tonnes de CO₂. Une initiative qui inscrit durablement le réemploi au cœur des politiques de renouvellement urbain et répond aux ambitions environnementales du territoire. ●

LIFE WASTE2BUILD EN CHIFFRES

58

chantiers engagés

156

tonnes de matériaux réemployés

6 341

tonnes de matériaux recyclés

224

heures de chantier de préinsertion par des jeunes issus des QPV

25 000 €

d'achats neufs évités sur l'opération Tabar



Gaëtan
Cognard

CONSEILLER MUNICIPAL DÉLÉGUÉ
À LA POLITIQUE DE LA VILLE,
MAIRE DE QUARTIER
MIRAIL-UNIVERSITÉ,
REYNERIE, BELLEFONTAINE,
CONSEILLER MÉTROPOLITAIN

COMMENT LA DÉMARCHE DE RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX EST INTÉGRÉE AUX PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN ?

À Toulouse, nous avons une véritable volonté d'intégrer les enjeux de transition écologique dans les projets de transformation de nos quartiers prioritaires. Nous le faisons depuis six ans, avec le programme expérimental Life Waste2Build, dont la plateforme numérique nous permet de redistribuer les matériaux issus des déconstructions. L'ambition est de valoriser 85 % des matériaux non pollués dans le secteur du BTP. Avec 6341 tonnes de matériaux recyclés et 156 tonnes réemployés, Life Waste2Build a montré comment la réutilisation est un levier majeur pour un urbanisme plus durable.

QUELS SONT LES DÉFIS ET PERSPECTIVES POUR RENFORCER CETTE DYNAMIQUE DE RÉEMPLOI ?

L'un des principaux défis est de structurer davantage cette filière. Aujourd'hui, nous travaillons sur un projet d'écocentre, un lieu physique dédié au stockage, et à la revente des matériaux récupérés. La volonté est de passer à l'étape supérieure en massifiant le réemploi et en rendant l'économie circulaire encore plus efficace et efficiente sur le territoire. Cette initiative ne pourrait se faire sans l'ANRU qui, avec sa démarche « Quartiers Résilients », nous a permis d'accélérer la réflexion sur l'économie circulaire et de lancer une étude pour concrétiser ce projet. Le renouvellement urbain de Toulouse s'inscrit désormais dans une logique de construction bioclimatique et bas carbone. Selon moi, c'est dans nos quartiers que nous fabriquons l'urbanisme de demain.

WIKIVILLAGE

UN TIERS-LIEU DÉDIÉ À L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

Porté par Etic, entreprise solidaire d'utilité sociale et opérateur de tiers-lieu, le Fonds de co-investissement de l'ANRU et le fonds NovESS initié par la Banque des Territoires, Wikivillage apporte du dynamisme économique et des services à la population dans le quartier Saint-Blaise (Paris 20).

Le 12 décembre 2024, un tout nouveau lieu de l'innovation sociale et environnementale a été inauguré au 8, rue de Srebrenica, dans le 20^e arrondissement de Paris. Wikivillage, c'est un bâtiment de 7500 m² sur sept étages entièrement écoconçus par DVVD architectes & Ingénieurs, ETIC et REI Habitat. L'édifice a été construit en bois local (de la structure au mobilier intérieur) et à partir de matériaux réemployés. Les architectes ont imaginé un site bas carbone avec un système de ventilation à double flux, une pompe à chaleur réversible, un système de gestion et de tri des déchets, des toilettes à récupération d'urines pour maîtriser les consommations d'eau et les réutiliser comme fertilisant. Le toit est recouvert de panneaux photovoltaïques, la terrasse végétalisée de 650 m² et l'espace vert en rez-de-jardin constituent des lieux propices à la culture de la terre. Des projets d'agriculture urbaine et de valorisation de circuits courts y seront bientôt développés. Wikivillage accueille des structures de l'économie sociale et solidaire. Il propose une quarantaine de bureaux à louer, des espaces de coworking et des salles de formation, dispose de plateaux aménageables de 300 ou 400 m², mais aussi d'un espace événementiel, d'un restaurant, d'un Fablab, et prochainement d'un centre de santé. Ce tiers-lieu a bénéficié des financements mobilisés par l'ANRU dans le cadre de son Fonds de co-investissement. À travers cette réalisation, l'agence contribue, aux côtés d'Etic et du fonds NovESS, à renforcer l'attractivité et la diversité fonctionnelle de Saint-Blaise. Ce quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) compte parmi les plus denses d'Europe. ●



© Nicolas Grosmond

FOCUS

Le Fonds de co-investissement de l'ANRU, c'est quoi ?

Lancé en 2015, le Fonds de co-investissement de l'ANRU (FCIA) a pour mission d'accompagner l'installation de nouveaux services, entreprises ou équipements dans les QPV. À travers ce fonds, l'ANRU s'engage aux côtés d'investisseurs privés dans des opérations immobilières pour renforcer l'activité économique dans les quartiers prioritaires. En 10 ans, le FCIA a investi 106 millions d'euros en fonds propres dans des projets immobiliers à impact dans ces territoires.



© Damien Valente

« ENSEMBLE, REFAIRE VILLE », LE RAPPORT SUR L'AVENIR DE L'ANRU REMIS AU MINISTRE

Jean-Martin Delorme, président de la section Habitat de l'IGEDD, Anne-Claire Mialot, directrice générale de l'ANRU, et Cédric Van Styvendael, maire de Villeurbanne, ont remis mardi 18 février 2025 à François Rebsamen, ministre de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation, en présence de Valérie Létard, ministre chargée du Logement, et de Juliette Méadel, ministre déléguée chargée de la Ville, le rapport issu de la mission sur le futur de la politique de renouvellement urbain intitulé « Ensemble, refaire ville. Pour un renouvellement urbain résilient des quartiers prioritaires de la politique de la ville ».

Cette mission, confiée par le gouvernement en décembre 2023, avait pour objectif d'élaborer et de présenter des propositions sur la poursuite de la politique de renouvellement urbain résiliente de demain, en réfléchissant au périmètre d'action pertinent pour cette politique sur la base d'un diagnostic territorial intégrant l'adaptation et l'atténuation du changement climatique, la résilience des quartiers et la lutte contre la ségrégation sociale et territoriale pour favoriser la mixité. Il s'agissait également de proposer une organisation permettant de renforcer le partenariat local avec les collectivités territoriales et les bailleurs. Au terme de huit déplacements sur le terrain et de quarante-cinq auditions menées auprès de représentants de l'État et de ses opérateurs, de collectivités territoriales, de réseaux professionnels, de chercheurs, de collectifs citoyens, d'associations ainsi que d'anciens ministres et de personnalités qualifiées, la mission préconise de poursuivre une politique de renouvellement urbain résiliente, centrée en priorité sur le quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), et de renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux. Le rapport souligne la nécessité de s'adapter aux réalités propres à chaque quartier et insiste

sur la mise en place d'un nouveau pacte financier garantissant un soutien adéquat aux ambitions de transformation et de résilience de ces derniers. Enfin, le renouvellement urbain pourrait être utile pour faire face aux enjeux des territoires hors QPV, susceptibles de devenir fragiles sous l'effet du changement climatique. Lors de la remise de ce rapport, la nécessité de poursuivre une politique de rénovation urbaine en faveur des quartiers prioritaires a clairement été exprimée par M. Rebsamen, et il conviendra de définir les modalités concrètes de mise en œuvre dans les prochains mois. Ce rapport doit être abordé comme une feuille de route pour adapter et renforcer les actions publiques en matière de renouvellement urbain, afin de répondre aux défis sociaux, environnementaux et territoriaux des prochaines décennies. ●

LE MOT DE

PATRICE VERGRIETE, PRÉSIDENT DE L'ANRU

« Je suis particulièrement heureux de la remise de ce rapport sur l'avenir de notre politique de renouvellement urbain, car il est au cœur de notre volonté de transformer durablement nos territoires et d'améliorer les conditions de vie des Français. Ce rapport constitue une première étape pour construire ensemble cette vision du futur. Je tiens à remercier toutes celles et ceux qui ont contribué à ce travail. »



Patrice Vergriete

La rénovation urbaine prépare l'avenir

Nommé président du conseil d'administration de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, par décret du président de la République le 29 janvier 2024, Patrice Vergriete nous livre sa vision sur le renouvellement urbain et sa feuille de route pour les années à venir.

Bio

DEPUIS 2014

- Maire de Dunkerque
- Président de la Communauté Urbaine de Dunkerque (CUD) et du Pôle Métropolitain de la Côte d'Opale.

2020-2023

- Président de France Ville Durable.

2023

- Président de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU)
- Ministre en charge du Logement.

2024

- Ministre délégué chargé des Transports.

DEPUIS 2025

- Président du conseil d'administration de l'ANRU.

DANS QUEL ÉTAT D'ESPRIT ARRIVEZ-VOUS AUJOURD'HUI À LA PRÉSIDENTIE DE L'ANRU ?

Patrice Vergriete : Enthousiaste ! Je suis très fier de la mission que m'ont confiée le président de la République et le gouvernement. Depuis plus de vingt ans, l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) transforme profondément la physionomie de nos villes et le quotidien de plus de 3 millions de Français. Porter les enjeux de la rénovation urbaine dans le débat public est indispensable aujourd'hui pour rappeler les valeurs que cette politique incarne et le rôle de cohésion sociale et territoriale qu'elle joue. Tout mon parcours professionnel, comme personnel, est marqué par cette passion de la façon dont on

conçoit et fabrique nos villes. J'ai grandi dans un quartier populaire de Dunkerque, et que ce soit à l'OCDE, dans les cabinets ministériels de Martine Aubry ou de Claude Bartolone, à l'Agence d'urbanisme de Dunkerque, en tant que maire ou ministre du Logement, j'ai toujours eu à cœur de faire vivre, défendre et adapter aux enjeux contemporains et à venir les valeurs de nos villes « à la française ». L'ANRU et nos politiques de rénovation urbaine sont des leviers essentiels pour tenir tous les enjeux en même temps – aménagement, mobilité, solidarité, cohésion – et de le faire d'une façon unique au monde, par le compromis démocratique et le dialogue entre tous les acteurs de la ville, du monde économique au logement social, de l'État aux collectivités, avec au



Anne-Claire Mialot, directrice générale de l'ANRU, et Patrice Vergriete, président du conseil d'administration de l'ANRU.

© ANRU

« L'ANRU porte de nombreux chantiers et je suis impatient de poursuivre cette dynamique qui change la vie des Français. »

cœur, évidemment, les habitants. À l'image de nos villes, vivantes, en ébullition, même, parfois, l'ANRU porte de nombreux chantiers, et je suis impatient de poursuivre cette dynamique qui change la vie des Français.

QUELLE EST VOTRE VISION DE LA RÉNOVATION URBAINE ?

P. V. : La rénovation urbaine est parfois résumée aux lourdes opérations de requalifications bâtimentaires. Si cette fonction est clé, elle n'est qu'un aspect visible de l'effet de levier qu'elle entraîne. La rénovation urbaine est un travail de dentelle en réalité, subtil et de temps long. Pilier d'un aménagement urbain équilibré, elle ne peut s'appréhender sans réflexion plus globale sur les spécificités de chaque territoire, en connexion avec les autres quartiers et le développement des villes elles-mêmes. Elle est à la croisée de nombreuses autres politiques publiques pour atteindre une ambition forte : changer l'image des quartiers et villes qu'elle concerne, y com-

pris celle des habitants sur eux-mêmes. Pour parvenir à ce changement de regard, il faut parfois travailler sur plusieurs générations. Il faut également se saisir, en même temps, de toutes les questions du quotidien : éducation, emploi, sécurité, pouvoir d'achat ou encore animation des espaces publics, pour qu'ils soient de véritables lieux de rencontres et de lien social.

La rénovation urbaine répare. Elle doit faciliter et apaiser la vie immédiate des habitants et corriger les dysfonctionnements urbains et sociaux qui gâchent le quotidien et nourrissent le sentiment de relégation. Pour cela, elle doit s'adapter aux spécificités des territoires et aux dynamiques économiques et démographiques. Chaque projet est toujours unique. Les besoins de Forbach ne sont pas ceux de Nantes. L'ingénierie et la méthode d'intervention menée depuis vingt ans ont fait leurs preuves de lutte contre le décrochage de certains quartiers et vraiment amélioré la qualité des logements, per-



Premier déplacement à Saint-Denis en tant que président de l'ANRU.

© ANRU

« Nous devons définir ensemble la façon d'être toujours plus efficaces dans la transformation des villes que nous construisons pour les cinquante prochaines années. »

mis la construction de nouveaux équipements publics et pensé l'absolue nécessité de retisser du lien entre les quartiers.

La rénovation urbaine prépare aussi l'avenir. Elle doit rendre désirables la ville et ses quartiers en définissant et anticipant ce que seront les besoins et attentes des personnes pour les cinquante prochaines années au moins. En cela, si relever le défi climatique et énergétique est un impératif absolu pour lutter contre des inégalités supplémentaires qui s'ajoutent à celles socio-économiques, cela permettra aussi d'agir contre le sentiment d'exclusion et les galères des fins de mois. En faisant de la ville un lieu de qualité où habiter et vivre, non seulement on allège les factures énergétiques, mais on peut changer les comportements de consommation, de déplacement, d'espoir éducatif ou d'accès à l'emploi. Pour moi, les enjeux de rapprochement des trajets domicile-travail, du rattachement à l'emploi et de l'accès à la réussite scolaire pour tous sont des dimensions cruciales.

QUELLES SERONT LES PRIORITÉS DE VOTRE MANDAT ?

P. V. : La période qui s'ouvre sera dense et je souhaite, avec l'appui de tous les collaborateurs de l'ANRU, que nous puissions embarquer l'ensemble de l'écosystème de la rénovation urbaine dans les défis que je viens d'esquisser. À court terme, il est essentiel que nous allions au bout de l'exécution des programmes engagés et d'en assurer le financement. Il est impensable de s'arrêter au milieu du chemin. Nous ne pouvons pas freiner des opérations tant attendues par les habitants. En parallèle, le travail conduit autour du rapport pour l'avenir

du renouvellement urbain nous offre l'occasion incroyable d'aborder toutes les questions clés sur la façon dont nous envisageons la politique publique pour les années à venir, pour les territoires et les populations les plus fragiles. Cette réflexion, je souhaite la poursuivre sur le terrain avec les élus locaux, mais aussi dans le dialogue le plus large possible avec le gouvernement, les partenaires sociaux, les bailleurs et aménageurs. Nous devons définir ensemble la façon d'être toujours plus efficaces dans la transformation des villes que nous construisons pour les cinquante prochaines années. Si notre responsabilité est importante, elle est surtout exaltante !



© ANRU



PARCOURS LOCATIF

LE RELOGEMENT, UN DÉFI CLÉ POUR LE NPNRU

Le NPNRU entre dans une phase décisive : d'ici à juin 2026, toutes les interventions devront être engagées. Au cœur de cette transformation, le relogement des ménages concernés par les restructurations lourdes et les démolitions est un enjeu central. Entre impératif social, nécessité opérationnelle et contraintes réglementaires, comment garantir un relogement de qualité tout en respectant les échéances du projet urbain ?

© Éloïse Heitzer

« **B**ien mené, le relogement offre aux habitants une vraie possibilité d'évolution dans leur parcours résidentiel. Il est aussi un levier pour réduire la ségrégation, se met au service de la mixité et du rééquilibrage des quartiers et des territoires », affirme Fleur Émile, chargée de mission relogement – attributions – peuplement à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Quand un seul ménage sans solution acceptée suffit à maintenir les chantiers à l'arrêt, le relogement est également un impératif opérationnel. Certaines situations complexes retardent parfois fortement les opérations, ce qui peut fragiliser l'adhésion au projet comme sa mise en œuvre. Sujet essentiel pour ceux qui conçoivent la ville, le relogement peut aussi être une épreuve pour ceux qui la vivent. « *Derrière chaque déménagement, il y a des parcours de vie à considérer, poursuit Fleur Émile. Pour certains, c'est un arrachement, le départ d'un lieu chargé de souvenirs. D'autres, au contraire, l'attendent avec impatience, y voyant l'opportunité d'accéder enfin à un logement adapté. D'autres encore ressentent une inquiétude légitime face à l'inconnu.* » Trouver le bon équilibre entre les points de vue et les impératifs des uns et des autres relève ainsi d'un exercice d'équilibriste : « *Il ne faut pas sacrifier la qualité du relogement sur l'autel de l'urgence* », souligne Fleur Émile, avec l'enjeu d'accompagnements individuels fins. Un défi de taille, au cœur de la réussite du renouvellement urbain. Ces dernières années, la réforme des attributions a transformé le relogement. Depuis novembre 2023, la loi ELAN impose une gestion en flux des logements sociaux : les attributions ne se font plus par réservataire, mais sur un taux annuel de logements négociés et sortis du flux, entre chaque bailleur et réservataire. Ce système favorise une réaffectation plus souple et rapide, facilitant ainsi les parcours de relogement tout en renforçant l'équilibre social et territorial. « *Dans le même temps, les acteurs du renouvellement urbain ont pris la mesure de l'enjeu du relogement* », poursuit Fleur Émile. Les collectivités et bailleurs renforcent leur coopération pour fluidifier les parcours individuels de qualité et sécuriser les opérations, clé de la réussite des projets. De leur côté, les ser- ➤

« *Derrière chaque déménagement, il y a des parcours de vie à considérer. Pour certains, c'est un arrachement, alors que d'autres l'attendent avec impatience.* »

FLEUR ÉMILE, CHARGÉE DE MISSION RELOGEMENT AU SEIN DE L'ANRU



FOCUS

La qualité du relogement en pratique

Pour l'ANRU, la qualité du relogement se définit par plusieurs critères :

- Un parcours de relogement positif, notamment en direction du parc social neuf, conventionné ou mis en location depuis moins de cinq ans, avec un reste à charge maîtrisé ;
- L'inscription des ménages les plus fragiles dans une dynamique plus large d'insertion en vue d'améliorer leur situation administrative, sociale, sanitaire, professionnelle, etc. ;
- La contribution à la mixité sociale et au rééquilibrage de l'occupation sociale à l'échelle intercommunale.

Les objectifs locaux de qualité du relogement sont ainsi exprimés à travers quatre indicateurs définis par l'ANRU à l'échelle nationale, pour lesquels le porteur de projet et ses partenaires proposent des cibles locales chiffrées : maîtrise du reste à charge, part du relogement dans le parc social neuf ou récent, part de relogement en dehors d'un QPV, part de relogement en dehors du quartier d'origine.

vices de l'État, à l'échelle départementale et régionale, veillent aux respects des obligations fixées par la loi, en définissant avec les acteurs locaux des cibles adaptées aux réalités territoriales, et s'assurent de la bonne prise en compte des objectifs locaux de qualité fixés par l'ANRU (voir encadré en page 13).

Un accompagnement financier, méthodologique et opérationnel

Pour sa part, l'ANRU mène de multiples actions destinées à favoriser un relogement efficace mais surtout de qualité. L'agence propose d'abord plusieurs mécanismes de financements aux porteurs de projet et aux maîtres d'ouvrage : forfaits globaux destinés à couvrir les dépenses d'accompagnement et la réalisation d'un relogement de qualité, indemnités pour minoration de loyer visant à faciliter les relogements dans le parc social neuf ou récent, sans oublier des financements spécifiques pour un accompagnement social renforcé, des solutions de relogement temporaires ou une ingénierie de pilotage intercommunal.

L'ANRU accompagne également les acteurs du renouvellement urbain sur le plan méthodologique. Avec l'USH (Union Sociale pour l'Habitat), elle a développé eRime, une plateforme qui centralise les données des ménages relogés, de leur logement de départ à leur nouvelle installation, et permet un suivi fin des opérations et de l'impact financier pour les ménages. L'agence s'appuie sur la mise en œuvre de la réforme des attributions pour encourager la structuration de stratégies interbailleurs, décisives pour assurer la continuité des trajectoires résidentielles : ces coopérations, de plus en plus fréquentes, ont pour objectif de fluidifier les parcours de relogement et de compenser les tensions sur l'offre de logements. À Plaine Commune (93), par exemple, une plateforme interbailleurs a ainsi été mise en place, tandis que l'AORIF – Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France – expérimente un dispositif semblable à l'échelle de toute la région francilienne. L'ANRU a par ailleurs actualisé, en juin 2024, son guide méthodologique «Mettre en œuvre le relogement dans les projets de renouvellement urbain», qui formalise des points clés pour accompagner les acteurs dans la mise en œuvre opérationnelle, le suivi et l'évaluation du relogement. De plus, un accompagnement renforcé a été mis en place dans les territoires reconnus en tension, en particulier en Île-de-France. «En 2023, un diagnostic réalisé avec la DRIHL (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement) a mis en évidence les blocages spécifiques à la région et la nécessité d'un plan d'action global réunissant intercommunalités, bailleurs, État et ANRU», détaille Fleur Émile. Plusieurs actions ont suivi, allant du programme de formation pour les professionnels à un renforcement des indemnités de minoration des loyers en passant par un appui ciblé et sur-mesure par l'ANRU à six agglomérations franciliennes.

«Enfin, depuis l'an dernier, l'ANRU mène des travaux prospectifs et expérimentaux à travers un projet de recherche-action développé en partenariat avec l'association Action Tank et la Meta, un GIE rassemblant quatre bailleurs du nord de la France, annonce Fleur Émile en conclusion. Par la mobilisation des

sciences comportementales, l'enjeu est d'identifier les actions à mettre en place pour améliorer la prise en compte des souhaits des ménages qu'il s'agit de rendre acteurs de leur relogement, afin qu'ils ne le vivent pas comme un "délogement" subi, mais bien comme une opportunité résidentielle.» Testée sur un territoire cible, cette expérimentation fera l'objet d'une capitalisation et d'un partage national des enseignements clés par l'ANRU, en vue de leur appropriation par d'autres territoires. ●



ÉCLAIRAGE

L'apport des sciences comportementales pour améliorer le relogement

«Action Tank est un laboratoire d'innovation sociale. Nous concevons et testons de nouvelles approches pour mieux accompagner les personnes modestes.

Avec la Meta et l'ANRU, nous avons observé que le relogement suscite de fortes inquiétudes : incertitude sur l'avenir, attente prolongée, crainte du déracinement. Après avoir analysé 12 opérations et échangé avec des locataires et des chargés de relogement, nous expérimentons plusieurs solutions inspirées des sciences comportementales : formalisation du projet résidentiel à l'écrit par le locataire, envoi par courrier du projet résidentiel validé par le comité de suivi, réunions collectives, points d'étape téléphoniques... L'objectif est d'améliorer l'accompagnement des ménages et de leur permettre de mieux vivre cette période de transition.»

**MANON CAILLON,
CHEFFE DE PROJET ACTION TANK**

Orly LES RELOGEMENTS S'ADAPTENT AU FIL DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Dans le cadre du renouvellement du Grand Ensemble Orly-Choisy, un vaste programme de relogement est déployé pour accompagner les habitants touchés par les démolitions. Un défi majeur pour le bailleur social et la collectivité, qui doivent concilier les impératifs de la transformation urbaine et la protection du pouvoir d'achat des locataires.



Le Grand Ensemble Orly-Choisy est un vaste complexe résidentiel situé à cheval sur les communes d'Orly et de Choisy-le-Roi (94). Construit dans les années 1950 et 1960 pour répondre à la crise du logement de l'après-guerre, il a, au fil des décennies, rencontré de nombreuses difficultés : perte de mixité, paupérisation, dégradation du bâti, isolement urbain. Face à ces enjeux, plusieurs programmes de renouvellement urbain ont été lancés au cours des trente dernières années. Celui lancé en 2019 dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) poursuit plusieurs objectifs : désenclaver le quartier, renforcer la présence de la nature et offrir un cadre de vie de qualité à une population plus diverse grâce à une offre de logements adaptés à chaque profil : logements sociaux, locatifs libres et logements en accession libre et en accession sociale à la propriété. Le projet concerne quatre quartiers distincts et prévoit notamment la création de plus de 1100 logements ainsi que

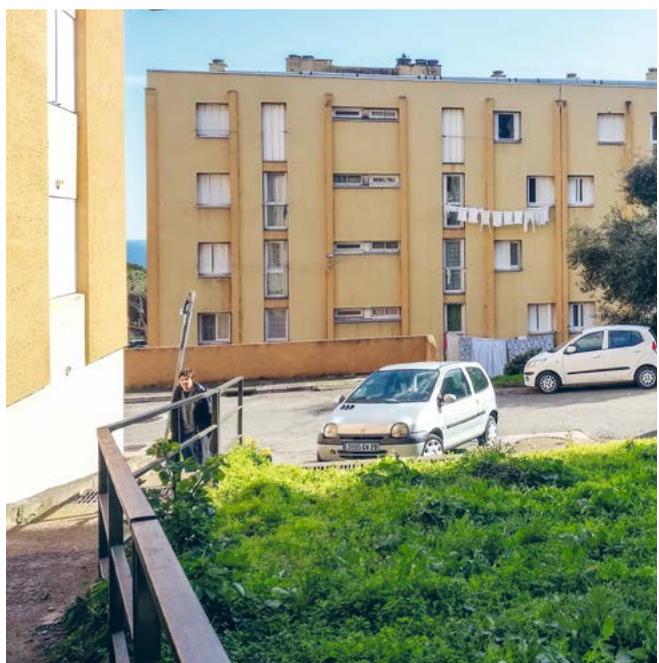
la déconstruction de 737 habitations. Le tiers des démolitions concerne des immeubles de type LOPOFA (Logements Populaires et Familiaux), affichant un confort minimal et des loyers parmi les plus bas du Val-de-Marne. «Avec de tels loyers de départ, de fortes hausses étaient à prévoir pour les locataires concernés, déjà souvent fragiles», explique Valérie Paturot, responsable du pôle relogement de Valophis. «Pour atténuer l'impact, nous avons veillé à ce que le prix au m² reste constant avant et après relogement. Nous avons par ailleurs eu recours à une MOUS (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) externe pour accompagner des ménages avec des profils complexes et divers (handicap, santé, situation sociale et économique difficile).» «Les services de la Ville ont également été mobilisés pour chercher des solutions aux situations les plus délicates», ajoute Mohamed Aidouni, chef de service Habitat-Logement de la ville d'Orly. La seconde phase de relogement, débutée l'an dernier, porte sur 194 unités. «Elle

s'annonce différente», précise Mohamed Aidouni. «Dans ces immeubles, les loyers et les charges initiales sont plus élevés, le delta sera donc moindre pour les locataires.» Par ailleurs, les prestations déléguées à la MOUS pour la première étape ont été reprises en interne par Valophis, qui a constitué une équipe de six chargés de relogement, comprenant plusieurs professionnels du social. «Cette nouvelle organisation nous permettra un accompagnement plus fluide et plus efficace au bénéfice de nos locataires», poursuit Valérie Paturot. «Pour l'heure nous avons commencé l'enquête relogement par un rendez-vous personnalisé à domicile afin d'informer les locataires et de recueillir leurs besoins et leurs souhaits. Une charte co-construite avec la Ville est remise lors de cet entretien qui précise les engagements de chacun. C'est une étape décisive qui doit être menée avec minutie et bienveillance, car notre objectif est que la première proposition que nous ferons aux familles soit la bonne.» ●

Bastia

ACCOMPAGNER LE CHANGEMENT, PRÉSERVER LES LIENS

Le renouvellement des cités des Lacs, des Monts et des Arbres place l'humain au cœur des priorités. Relogements accompagnés, suivi des habitants, dialogue continu : une approche concertée pour que chacun trouve sa place dans cette nouvelle page urbaine.



©DR

D'ici à quelques années, les quartiers sud de Bastia auront fait peau neuve grâce au programme de renouvellement urbain du quartier des cités des Lacs, des Monts et des Arbres. Celles-ci regroupent près de 750 logements locatifs sociaux construits entre 1965 et 1970, détenus par le bailleur OPH2C. « Le projet prévoit notamment la démolition de trois bâtiments de la cité des Monts, totalisant 104 logements, qui étaient jusque-là occupés, pour une large part, par une population vieillissante, avec des personnes habitant là depuis un demi-siècle, explique Emmanuelle de Gentili, première adjointe déléguée à la politique de la Ville au renouvellement urbain et à la vie de quartier. Nous avons vite compris qu'on ne pouvait pas simplement tourner la page et espérer que les locataires reconstruisent leur vie ailleurs. » L'annonce des relogements a été difficile à accepter pour certains, et un groupe de locataires a monté un collectif pour faire obstacle à la démolition. Mais l'implication sans faille de tous les acteurs – bailleur, MOUS, médiateurs, élus – a permis d'apaiser progressivement les tensions. « Notre mot

d'ordre : l'humain avant l'urbain ! Aller à la rencontre des locataires, les écouter, prendre en compte leurs incertitudes, leurs désirs mais aussi la réalité de leur situation administrative et financière. » Entre autres mesures les acteurs ont mis en place une « pré-commission » d'affectation qui a permis d'analyser les dossiers avant que les décisions ne soient prises et de veiller au passage à ce que les relogements soient vraiment prioritaires dans les affectations pour éviter les attentes trop longues. « Pour adoucir la transition, nous avons proposé des aménagements adaptés : ajouter une cuisine ou un parking quand l'ancien logement en avait, ou encore attribuer un T3 plutôt qu'un T2 aux personnes âgées quittant un grand appartement familial. » La mission de la MOUS (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) n'a pas pris fin avec le relogement. En effet, il a été décidé de suivre les personnes relogées dans la durée, même s'ils n'habitent plus dans le quartier. « Nous suivons également les familles restées sur place, car leur situation n'est pas forcément plus simple que celle de leurs anciens voisins », conclut Emmanuelle de Gentili. ●



©DR

MALIKA ASSOULI, HABITANTE

« Il y a onze ans, j'ai emménagé dans un T3 de la cité des Monts. Ce devait être une solution provisoire parce que je vivais déjà avec mes trois enfants et l'appartement était d'emblée trop petit. Mais finalement, le provisoire a duré, malgré mes multiples demandes ! Alors quand j'ai appris le relogement, j'étais prête, contrairement à certains de mes voisins âgés qui étaient très tristes de partir. J'ai refusé les deux premiers appartements qu'on m'a proposés car leur emplacement ne me convenait pas, mais le troisième a été le bon. Aujourd'hui, nous vivons à quatre dans un T4 au sixième étage avec vue sur la mer, dans un quartier calme, suffisamment proche de notre ancien logement pour que les enfants n'aient pas à changer d'école. Je suis très contente de cette nouvelle vie. »

TÉMOIGNAGE

Saint-Denis de La Réunion

UN RELOGEMENT SUR-MESURE POUR 270 FAMILLES



© Ville de Saint-Denis

Le Projet de Renouvellement Urbain du Nord-Est Littoral (PRUNEL) de Saint-Denis de La Réunion a nécessité une vaste opération de relogement. Accompagnement personnalisé, écoute active et solutions adaptées : un travail de proximité intense a permis d'assurer une transition en douceur pour 270 familles malgré les craintes et les résistances initiales.

Nouveaux jardins, rues réaménagées, nouvelle dynamique commerciale, bâtiments publics modernisés, logements réhabilités... Porté par la ville de Saint-Denis de La Réunion, le Projet de Renouvellement Urbain du Nord-Est Littoral (PRUNEL) prévoit une revitalisation globale de trois quartiers confrontés à de grandes difficultés socio-économiques, à un habitat dégradé et à des équipements vieillissants. Le programme implique notamment la déconstruction de 250 logements sociaux, soit 270 familles à accompagner vers le relogement. « Soutenues par une MOUS, les opérations de relogement ont démarré en 2019 et se sont achevées en 2023, indique Florence Desnost, directrice du projet PRUNEL à la ville de Saint-Denis. Elles portaient sur deux

ensembles immobiliers appartenant à deux bailleurs différents, et chacun avait nommé une personne dédiée aux relogements qui n'a pas ménagé son temps. » « Il a fallu un intense travail de proximité et d'écoute pour désamorcer les inquiétudes et les a priori négatifs, se souvient Daniela Coindevel, chargée d'affaires sociales à la SIDR. Quand les gens ne venaient pas à moi, j'allais au-devant d'eux et je les laissais s'exprimer sans leur mettre la pression. J'ai dû faire preuve de patience et parfois multiplier les propositions – jusqu'à 17 ! – avant que les familles se positionnent sur un logement... Mais ces cas complexes ne doivent pas faire oublier les nombreuses personnes pour qui le relogement a été synonyme de mieux vivre ni la joie de ces deux familles qui ont pu acquérir leur logement en

accession à la propriété, concrétisant ainsi le rêve de toute une vie. » Plusieurs mesures facilitantes ont également été mises en œuvre : participation des associations de locataires aux comités de relogement, collaborations inter-bailleurs, minoration des loyers, choix d'un déménageur à la fibre sociale, démontage/remontage des cuisines existantes, aménagements pour les personnes en perte d'autonomie, accompagnement lors des visites, logements de transit pour ceux qui se retrouvaient tout seuls dans leur cage d'escalier... « Tous ces efforts ont porté leurs fruits, et une enquête menée six mois après le relogement révèle un taux de satisfaction de plus de 80 % de la part des locataires relogés », affirme Florence Desnost. ●



©DR

GRÉGORY JEANNIN, HABITANT

TÉMOIGNAGE

« Le relogement a été très bien accompagné. Notre bailleur SIDR nous a présenté plusieurs appartements à visiter et que nous étions libres de refuser. Pour ma part, celui dans lequel j'habite est le troisième qui m'a été proposé. Nous avons en outre reçu un forfait non négligeable pour le déménagement et les frais d'installation de l'électricité ont été pris en charge par le bailleur. L'appartement dans lequel j'habite désormais répond parfaitement à mes attentes : le quartier est très calme, la résidence est sécurisée, nous disposons de parkings et j'ai de nombreux commerces à proximité. C'est un changement radical par rapport à Vauban ! »

Brest

UNE CELLULE D'EXPERTS POUR KERBERNIER

Situé au nord-ouest de l'agglomération, Bellevue est un quartier riche de son histoire et de ses 17 000 habitantes et habitants. C'est aussi, depuis près de soixante ans, un territoire d'avenir où la ville se constitue, se transforme, se renouvelle. Dans le cadre du NPNRU, Brest métropole poursuit la mutation du quartier pour améliorer le quotidien et renforcer son attractivité.

La transformation du secteur de Kerbernier est l'un des éléments phares du programme visant à introduire une plus grande mixité sociale. Elle prévoit la construction de logements, la réhabilitation de plusieurs immeubles, l'implantation de commerces et services de proximité ainsi que l'agrandissement du parc arboré situé au cœur de la cité. « Cette reconfiguration supposait la déconstruction de quatre immeubles totalisant 287 logements dont il a fallu reloger les locataires », explique Catherine Abiven, directrice de la proximité chez Brest Métropole Habitat (BMH).

Beaucoup d'appartements démolis étaient de petite taille et occupés par des personnes à faibles ressources. Un accompagnement renforcé a été mis en place avec une cellule logement regroupant les travailleurs sociaux de la ville et du département et ceux de la commission d'accompagnement social et d'accès au logement (CASAL) ainsi qu'une référente de BMH dotée d'une expertise très fine du patrimoine immobilier de Bellevue. Le rôle de cette dernière : constituer les dossiers, identifier les logements les plus adaptés et assu-

rer un suivi individualisé aux ménages concernés. « Nous avons également mis en place des commissions d'attribution dédiées aux relogements. Ces derniers avaient la priorité à chaque fois qu'un appartement se libérait, poursuit Catherine Abiven. Par ailleurs, des espaces d'animation ont été aménagés dans des appartements libérés afin de créer du lien et de rassurer les habitants. Les trois gardiens de Kerbernier ont également joué un rôle clé pour instaurer un climat de confiance dans cette période de transition. » La principale phase de relogements est désormais achevée, tous les ménages ont été relogés dans le parc de Brest Métropole Habitat, dont 81 hors QPV et plus de 30 dans des appartements neufs ou de moins de cinq ans. La seconde phase est également engagée et porte sur 30 logements situés dans un unique bâtiment. « Dix d'entre eux ne seront pas détruits, mais nous relogeons leurs locataires en raison des nuisances à prévoir liées à la démolition des cages d'escalier avoisinantes. Une personne nous a dit qu'elle aimerait réintégrer son appartement à l'issue des travaux et nous nous sommes engagés à accéder à ses souhaits! » annonce Catherine Abiven. ●

© Dominique LEROUX



THIERRY MENGUY,
HABITANT

TÉMOIGNAGE

« Mes parents faisaient partie des pionniers de Kerbernier, ils sont arrivés ici au début des années 1960. Moi, je suis né dans l'appartement que je viens de quitter, j'y avais pris la suite de mes parents à leur décès. Ma cage d'escalier est la seule de l'immeuble qui ne sera pas démolie, mais il a tout de même fallu partir. Autant dire que ça a été un déchirement, même si je sais que c'est pour le bien du quartier et que je n'avais pas d'autre choix, de toute manière. J'ai déménagé il y a moins de quinze jours. Tout s'est fait très vite. Heureusement, BMH a pu me trouver un appartement dans mon quartier de toujours, à moins de 100 m de mon ancienne adresse. Ils ont été à l'écoute de mes besoins et j'ai pu emménager dans un T3 dont la disposition est quasi identique à celle que j'ai toujours connue. Pour l'instant, il est encore un peu tôt pour dire si je m'y sens bien, mais je pense que ça viendra. Et si ça n'était pas le cas, BMH m'a dit que je pourrais réintégrer mon ancien appartement à l'issue des travaux, mais ça n'est pas pour tout de suite. »

4 QUESTIONS A

À DUNKERQUE, RELOGER MIEUX POUR VIVRE MIEUX

Pour reloger 1226 ménages d'ici 2026, solidarité interbailleurs et accompagnement personnalisé font la différence à Dunkerque.

COMMENT LA CUD A-T-ELLE STRUCTURÉ LA SOLIDARITÉ INTERBAILLEURS POUR LE RELOGEMENT ?

Virginie Varlet : Nous avons mis en place un comité hebdomadaire réunissant tous les bailleurs concernés et notre équipe de relogement. Cela permet de partager en temps réel les offres mobilisables pour le relogement. La communauté valide ensuite ces offres en 48 heures, ce qui évite aux bailleurs des pertes d'exploitation liées à des logements vacants. Cette dynamique a été essentielle pour reloger déjà 900 ménages, dont 42 % grâce à l'interbailleurs.

Gyhane Hadouès : Cette solidarité s'est construite naturellement. Les sept bailleurs impliqués ont vite compris qu'il fallait jouer collectif. Cette coordination permet aussi un meilleur équilibre territorial du parc social.

QUELS DISPOSITIFS ACCOMPAGNENT LES MÉNAGES RELOGÉS ?

G. H. : Nous avons structuré une unité NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) avec des médiateurs expérimentés et un ratio précis : un équivalent temps plein pour 60 ménages par an. Cet accompagnement va au-delà d'un simple relogement. Nous réalisons un diagnostic social approfondi pour comprendre les besoins des ménages et les orienter vers des solutions adaptées, y compris en matière de mobilité, de rapprochement domicile-travail ou encore d'accès aux dispositifs d'aide de la CAF, du CCAS ou d'Entreprendre Ensemble pour l'accès à l'emploi et la formation.

V. V. : Cela permet aussi de mieux répondre aux attentes spécifiques, notamment pour des personnes âgées ou isolées. Nous avons ainsi relogé 22 % des locataires dans du neuf ou des logements récents tandis que 147 ménages ont emménagé dans un logement individuel. Le taux de satisfaction post-relogement atteint, quant à lui, 92 %.



GYHANE HADOUÈS
Responsable d'unité
– Coordinatrice du
Relogement NPNRU à la
Communauté Urbaine de
Dunkerque (CUD)



VIRGINIE VARLET
Vice-présidente de la
Communauté Urbaine de
Dunkerque chargée de
l'Habitat, du Logement,
de l'Hébergement, de la
Rénovation urbaine et de
la Politique foncière

COMMENT SURMONTER LES FREINS AU RELOGEMENT ?

V. V. : Certains ménages peuvent être réticents, parfois par méfiance ou peur. Nous travaillons avec les représentants des locataires et mobilisons les communes et associations pour établir un dialogue. Dans certains cas, comme pour des habitants très âgés, nous avons adapté le projet urbain pour les maintenir dans leur logement. Ce type de décision humaine est essentiel.

QUELS RÉSULTATS ET ENSEIGNEMENTS POUR LES COLLECTIVITÉS ?

G. H. : À Dunkerque, 66 % des ménages ont été relogés hors des quartiers prioritaires de la ville, ce qui contribue à une mixité sociale. Environ 70 à 80 % des ménages ont pu rester dans leur commune d'origine, selon leur souhait. Ce ciblage précis est rendu possible par un travail minutieux : nous faisons une à deux propositions par ménage, en tenant compte de leurs besoins.

V. V. : Avec un taux d'avancement de 88 % et une fin de programme prévue pour 2026, nous sommes sur la bonne voie. ●



RÉUSSIR UN PROJET

DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN 4 ÉTAPES

Les transformations de quartiers se font sur le temps long. Derrière chaque projet de renouvellement urbain, un processus structuré en plusieurs étapes garantit une transformation progressive et réussie. De la conception du projet à la mise en œuvre concrète, en passant par le relogement et les programmes d'insertion, ces phases jouent un rôle clé pour améliorer durablement le cadre de vie des habitants.



étape 1 *Élaboration et contractualisation des projets*

• **Expression des intentions de projet par la collectivité porteuse de projets** (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, les 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.

étape 2 *Mise en œuvre opérationnelle et 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.

• **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.



étape 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.



étape 4 *Gestion courante des quartiers rénovés et pérennité des investissements*

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

Tout au long des étapes 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.





© Thierry Martrou/Andia.fr

Sam Abdoullattive

“
Rendre les jeunes
acteurs de leur vie
et de leur quartier
”

Depuis plus de trente ans, Sam Abdoullattive s'engage pour les habitants de Châteauroux. Ancien éducateur sportif puis gestionnaire de maisons de quartier, il est à la tête du Pôle Insertion et Médiation (PIM) depuis 2016 et un acteur essentiel du lien social et professionnel dans les quartiers. Rencontre avec un homme de terrain, guidé par les valeurs du sport et de l'engagement citoyen.

« Voir un jeune qui se sentait exclu reprendre confiance, obtenir son premier salaire et envisager un avenir, c'est ma plus belle récompense. »

DEPUIS QUAND TRAVAILLEZ-VOUS À CHÂTEAUX ROUX ET COMMENT AVEZ-VOUS COMMENCÉ ?

J'ai travaillé pour le Centre communal d'action sociale dès 1994 en tant qu'animateur, ensuite j'ai intégré le service jeunesse de la ville de Châteauroux en tant qu'éducateur sportif en 1996, principalement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). En parallèle, j'ai créé mon club de boxe, toujours actif aujourd'hui. Quatre ans après, j'ai eu une proposition que je ne pouvais pas refuser. J'ai donc quitté ce service municipal pour diriger la maison de quartier de Saint-Jean. Pendant quinze ans, j'ai géré cette structure qui proposait des activités éducatives et sportives aux jeunes avant de retourner aux côtés de la Ville au sein du Pôle Insertion et Médiation en 2016, à sa création.

POURQUOI AVOIR CHOISI DE VOUS ENGAGER AUPRÈS DES JEUNES PAR LE SPORT DANS UN PREMIER TEMPS ?

Au début, c'était la passion du sport. Petit, je pratiquais déjà plusieurs disciplines : judo, karaté, boxe, football, handball, basket... Le sport m'a apporté des valeurs essentielles comme le respect, l'échange, la connaissance de l'autre, l'esprit d'équipe, le vivre-ensemble et le dépassement de soi. Ces valeurs, j'ai voulu les transmettre aux jeunes pour leur donner une structure et leur éviter de tomber dans les mauvaises influences. Mais au-delà du sport, j'ai rapide-

ment compris que l'accompagnement des jeunes devait être plus global : leur offrir des perspectives professionnelles, leur donner des outils pour comprendre le monde du travail et les aider à s'insérer durablement. C'est pour ces raisons que j'ai accepté le défi du lancement du Pôle Insertion et Médiation !

QUEL RÔLE JOUE LE PÔLE INSERTION ET MÉDIATION (PIM) DANS LE QUARTIER ?

Le PIM a été créé en 2016 à la demande de la Ville, et installé dans l'ancien commissariat de proximité, pour répondre à diverses problématiques dans les quartiers prioritaires Saint-Jean et Saint-Jacques. Il fallait redonner confiance aux habitants et ramener de la sérénité, car il y avait du trafic, des motos, des quads, des chiens en liberté... Les habitants craignaient de traverser la place. Pour ma part, prendre la direction de ce pôle faisait sens, j'étais assez bien identifié des habitants et je connaissais leurs problématiques. Notre mission, depuis le début, est la médiation, l'insertion professionnelle et la prévention. Nous avons une position idéale dans le quartier, nous sommes accessibles et présents sur le terrain via nos médiateurs et bénévoles. Nous accompagnons tout le monde vers l'emploi, il n'y a pas de limite d'âge ! En presque dix ans, nous avons accompagné des centaines de personnes, mis en place des partenariats avec des agences d'intérim, des entreprises locales et des organismes de formation pour faciliter l'accès



© Thierry Martrou/Andia.fr

à l'emploi et encourager les initiatives locales. En plus d'informer, d'orienter et de mettre en relation avec des entreprises, nous proposons divers ateliers : théâtre, alphabétisation, français, simulation d'entretien d'embauche...

POUVEZ-VOUS NOUS PARLER DU DISPOSITIF « TOUS AU BOULOT » ?

C'est un projet qu'on a lancé en 2024 pour aider les personnes en grande précarité, parfois dépendantes à des substances psychoactives, à retrouver une dynamique de travail. Avec le PIM, nous avons dès 2022 commencé un travail de création de lien social avec cette partie de la population, en organisant des rondes pour échanger, puis des repas gratuits. L'idée est simple : plutôt que de passer la journée à faire la manche sans reconnaissance, ils travaillent quelques heures et sont payés le soir même. Nous avons réussi à positionner cinq personnes pour un contrat de un an grâce à Solidarité Accueil Châteauroux. Puis nous en avons intégré trois sur un chantier pour repeindre nos locaux. D'autres ont ensuite été orientés vers des chantiers d'insertion, et nous continuons à les accompagner pour qu'ils puissent se stabiliser. Mais aussi de les aider à suivre des soins et à sortir de leur dépendance quand c'est le cas, notamment avec l'aide de l'association Addictions France.

JUSTEMENT, QUEL EST L'IMPACT DU RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LA DYNAMIQUE SOCIALE ET PROFESSIONNELLE DU QUARTIER ?

Le renouvellement urbain joue un rôle important dans la transformation des quartiers. À Châteauroux, cela a permis de rénover des infrastructures, de créer de nouveaux logements et d'améliorer l'accessibilité des équipements publics. Mais ces changements doivent s'accompagner d'une vraie dynamique sociale, sans quoi les populations en difficulté risquent d'être exclues du processus. Avec la destruction d'anciennes tours et la création d'espaces moderni-

sés, il est essentiel d'impliquer les habitants dans la vie du quartier. Cela passe par l'embauche locale sur les chantiers, mais aussi par le développement d'activités associatives et culturelles. Avec le PIM, nous travaillons avec les entreprises du BTP pour inclure des clauses d'insertion dans leurs contrats, ce qui permet à des personnes éloignées de l'emploi d'obtenir une première expérience professionnelle. En parallèle, nous veillons à ce que les habitants puissent s'approprier ces changements positivement, notamment par la médiation et la communication. La rénovation ne doit pas être synonyme d'éviction, mais bien d'inclusion.

QU'EST-CE QUI VOUS MOTIVE AU QUOTIDIEN DANS VOTRE TRAVAIL ?

C'est d'être utile à l'autre. Je crois qu'on peut retrouver la France tolérante et bienveillante que j'ai connue en arrivant ici, après avoir fui la guerre du Viêt Nam. Ce pays nous a offert une nouvelle vie, et aujourd'hui, je me bats pour que chacun trouve sa place et puisse réussir. Mon combat, c'est d'empêcher les jeunes de tomber entre les griffes des trafiquants, de leur donner confiance et de faire en sorte que les jeunes deviennent acteurs de leur vie et de leur quartier. J'y crois, et je continuerai à me battre pour cela. J'ai également une conviction profonde : l'insertion passe par la formation, le travail et le suivi au quotidien. Il faut créer des passerelles entre les besoins économiques des entreprises et les habitants qui recherchent un emploi. À travers des dispositifs comme « Tous au boulot » ou les chantiers d'insertion, nous démontrons qu'avec un accompagnement adapté, chacun peut trouver sa voie et contribuer à la vie collective. Et c'est cette dynamique qui me motive chaque jour. Voir un jeune qui se sentait exclu reprendre confiance, obtenir son premier salaire et envisager un avenir, c'est ma plus belle récompense. Et c'est ce qui me pousse à continuer. ●

Près de

10
ans d'existence

15
bénévoles dans les quartiers St-Jean/St-Jacques

184
bénéficiaires en 2024

133
ateliers animés

5
employés permanents

LE PIM EN CHIFFRES



© Thierry Martrou/Andia.fr

GUILLAUME SALLABER

Bâtitteur durable

En reconversion, Guillaume Sallaber est en passe de devenir ouvrier en écoconstruction.

Il se forme sur le chantier de l'école des Trembles, au cœur de la Villeneuve, quartier prioritaire grenoblois en rénovation dans le cadre du NPNRU. Rencontre.

Guillaume Sallaber n'a pas oublié la première fois où il a mis le pied sur le chantier de rénovation du pôle enfance des Trembles. « *Cela m'a paru démesuré, gigantesque. Il y avait une ébullition folle : 30 charpentiers et charpentières montaient des murs. On m'a très vite expliqué les tâches et mis le pied à l'étrier.* » Depuis juin 2024, il est en contrat d'alternance avec l'entreprise Éco-système Construction dans le cadre de sa formation d'ouvrier professionnel de l'écoconstruction. Une certification à mi-chemin entre la charpenterie et la maçonnerie. Un « *changement de cap* » pour ce Rhône-alpin diplômé de l'École des mines de Saint-Étienne, qui a exercé le métier de développeur web pendant huit ans. « *J'ai eu envie de faire des choses de mes mains et un métier plus en accord avec mes valeurs* », retrace-t-il. À 34 ans, Guillaume compte parmi ces néo-artisans plongés dans une quête de sens écologique et social. Fasciné par le monde de l'écoconstruction, il se lance. À l'école, il acquiert des savoir-faire manuels pour exécuter des travaux en construction écologique. « *On manipule de la terre, de la chaux, on fait aussi pas mal de choses en lien avec l'isolation.* » Durant quinze semaines, Guillaume Sallaber met en pratique son apprentissage sur le chantier du groupe scolaire des Trembles : « *Je pose des plaques de revêtement sur des ossatures en bois et des bottes de paille pour isoler le toit.* » Ce bâtiment constitue un chantier public exemplaire par son recours à des matériaux de construction biosourcés ou recyclés. Tous les isolants utilisés sont naturels et près de 5 000 m³ de bois et de paille ont été employés pour assurer un confort thermique optimal et réaliser des économies d'énergie. « *C'est stimulant et gratifiant de participer à la construction de ce lieu durable dans un quartier prioritaire* », formule-t-il. ●

