



Fonds de  
co-investissement  
de l'ANRU

# L'IMMOBILIER AU SERVICE DE LA VILLE DURABLE ET SOLIDAIRE



## Un levier en faveur de l'attractivité des quartiers

Le Fonds de co-investissement de l'ANRU (FCIA) est un outil innovant au service des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Sa mission : mobiliser l'investissement privé autour d'opérations immobilières conjuguant attractivité économique, mixité sociale et excellence environnementale. Le Fonds a ainsi permis la concrétisation de projets qui, sans son intervention, n'auraient pas pu voir le jour : bureaux, tiers-lieux ou espaces de coworking, crèches, résidences services seniors, centres de santé, résidences de tourisme, espaces dédiés au sport, centres commerciaux.

## Des projets à destination des habitants

Le FCIA met en œuvre l'axe 2 du Programme d'investissements d'avenir (PIA) « Ville durable et solidaire » piloté par le SGPI\* et opéré par l'ANRU dans le cadre de France 2030. Il est doté de fonds propres et intervient dans les 1 514 quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ses prises de participations dans les sociétés de projet doivent rester minoritaires (49 % maximum) aux côtés d'investisseurs du secteur privé et avoir un impact positif pour les habitants.

\*SGPI : Secrétariat général pour l'investissement.



# 5000

emplois créés dans le cadre des opérations réalisées grâce au FCIA.



**Concourir à l'attractivité des quartiers pour améliorer la vie des habitants**

**« Au-delà de l'investissement financier et de l'impact économique créé par les opérations immobilières soutenues par le Fonds, ce sont les impacts extrafinanciers qui guident ses interventions, avec pour ambition de transformer les quartiers. Ses prises de participations concernent des opérations développant des activités liées à l'éducation, la formation, le sport, la transition alimentaire, les loisirs, l'innovation, la petite enfance, la santé... Toutes les opérations financées par le Fonds doivent concourir à l'attractivité des quartiers pour améliorer la vie des habitants. »**

**Corinne Bertone**, directrice du Fonds de co-investissement de l'ANRU.

## Acteur de l'investissement à impact

Le Fonds se positionne comme un « investisseur d'intérêt général avisé ». Il sélectionne des projets économiquement viables et créateurs de valeur pour toutes les parties prenantes. Chaque euro investi doit générer un retour sur investissement tout en ayant un impact social et économique sur le territoire et répondre à des critères d'excellence environnementale. Le FCIA prend ainsi toute sa place dans le monde de l'investissement à impact, qui suscite un intérêt croissant parmi les acteurs de l'immobilier privé.



7\*

**C'est l'effet levier généré par le FCIA.**

\*1 euro investi par le FCIA entraîne 7 euros d'investissement dans les QPV.

## Un modèle partenarial unique

Le FCIA bénéficie des réseaux et de la connaissance approfondie des territoires de l'ANRU. Il s'affirme comme un trait d'union entre les acteurs publics de la rénovation urbaine (État, collectivités) et le monde de l'immobilier tertiaire, commercial et résidentiel (promoteurs, investisseurs institutionnels, foncières privées), porteur d'un modèle partenarial unique.



## L'Épopée, un projet emblématique

L'Épopée, le Village de l'innovation éducative, est née en 2021, sur le site de l'ancienne usine Ricard, dans les quartiers nord de Marseille. Un espace hors norme de 19 000 m<sup>2</sup>, transformé sous l'impulsion du collectif Synergie Family. Équipements événementiels (studios vidéo, salles de réunion, théâtre de verdure, lieu de restauration...) y côtoient activités et services dédiés à la formation et à l'éducation. Pour financer son projet, Synergie Family s'est tournée vers plusieurs investisseurs parmi lesquels le FCIA. Mobilisé dès la phase de montage du dossier, le Fonds a ainsi apporté un quart des fonds propres nécessaires à l'opération. Résultat : l'Épopée joue aujourd'hui pleinement son rôle de lieu de rencontres et d'innovation ouvert aux habitants du quartier. Depuis son ouverture, elle a accueilli plus de 33 000 visiteurs et emploie plus de 600 personnes.



## QUELQUES RÉALISATIONS

Depuis 2015, le Fonds a accompagné 22 opérations immobilières dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Au-delà de l'Épopée (voir p. 3), ces projets contribuent à l'attractivité des territoires.

CLICHY-SOUS-BOIS (93) - QPV NPNRU  
« HAUT CLICHY - CENTRE-VILLE - BOSQUETS - LUCIEN NOËL »  
**La Passerelle, tiers-lieu dédié à la transition alimentaire,  
à la formation et à la cohésion sociale**

Une légumerie, une crèche, des espaces d'animation et d'échanges... Située à Clichy-sous-Bois, la Passerelle est bien plus qu'un lieu de cohésion sociale et de formation autour de l'alimentation durable. Exploitant du lieu, le Groupe Sodexo entend en effet y développer des activités économiques.

Depuis la livraison du site début 2022, une vingtaine d'emplois directs ont déjà été créés.



CALAIS (62) – QPV NPNRU « FORT NIEULAY – CAILLOUX – SAINT-PIERRE »  
ET PNRQAD « FONTINETTES-VAUXHALL »  
**Le Fil de soie, résidence services seniors**

Conçue pour répondre aux besoins d'hébergement des personnes âgées autonomes, cette résidence services seniors compte 115 logements. Elle dispose par ailleurs de plusieurs espaces communs dédiés à la convivialité (bar, restaurant, salon TV). Ce projet participe à la redynamisation d'un quartier ancien dégradé aujourd'hui en pleine mutation et a permis la création de 20 emplois.

LILLE (59) - QPV NPNRU « SECTEUR SUD »  
**Lillenum, le centre commercial ouvert sur le quartier**

Inauguré en août 2020, Lillenum a transformé l'image du secteur sud de Lille. En plus de sa galerie commerciale de 26 000 m<sup>2</sup> et de 5000 m<sup>2</sup> de bureaux, ce lieu dessiné par l'architecte Rudy Ricciotti offre aux habitants une multitude de services et de loisirs. Plus de 900 emplois ont été créés sur le site.



STRASBOURG (67) - QPV « PORT DU RHIN »  
**KaléidosCOOP, tiers-lieu transfrontalier dédié à l'ESS**

Destiné aux publics des deux rives du Rhin, KaléidosCOOP accueille bureaux, espaces de coworking, salles événementielles, café et boutique. Depuis son ouverture, ce site est aussi un point de rencontre pour les habitants du quartier « Port du Rhin ». Avec déjà 150 emplois créés, KaléidosCOOP se construit au quotidien avec le soutien de l'Union européenne et de collectivités françaises et allemandes.

