

réparer préparer réinventer

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024



SOM MAI RE

- CHAPITRE 1
**08 RÉFLÉCHIR
ET ÉVALUER**
- CHAPITRE 2
**16 ACCÉLÉRER
ET ACCOMPAGNER**
- CHAPITRE 3
**28 AMÉLIORER
ET POURSUIVRE**

Rapport d'activité 2024

Crédits photos :

Pierre Le Tulzo/Plaine Commune, Citizen Press,
Ville de Bordeaux/Frédéric Deval, Mathieu Delmestre,
ANRU, Ville de Sarcelles, Association Impala Avenir
Développement, Encore heureux, François Prost,
Ville de Val-de-Reuil, Patrick Valleau, Photec
Production, Association Vert le jardin, Métropole
Aix-Marseille-Provence, Freepik, Olivier Bonnet.



édito

« Le renouvellement urbain est un outil essentiel pour construire la ville de demain »

Engagée pour améliorer le cadre de vie des habitants des quartiers prioritaires, l'ANRU a poursuivi sa mission en 2024 à travers la mise en œuvre de ses programmes. Ainsi, tous les concours financiers du NPNRU sont contractualisés et deux tiers sont engagés. L'ANRU répond à une double exigence : déployer des programmes rapidement pour respecter les délais fixés par la loi et correspondre aux attentes des habitants, et poursuivre la montée en qualité des projets.

En 2024, nous avons également fêté nos 20 ans : un temps privilégié pour réfléchir à notre action, faire le bilan et en tirer des enseignements. Et ce bilan, nous pouvons l'appréhender avec fierté et humilité : fierté, car nous voyons tous les jours les réalisations et les avancées concrètes dans les quartiers ; et humilité, car il reste encore tant à faire. Bien sûr, toutes les difficultés n'ont pas été résolues, mais nous pouvons collectivement être fiers de l'impact de cette politique publique sur les territoires et pour les habitants des quartiers.

PHILIPPE MAZENC,
directeur général
de l'aménagement,
du logement et de la nature
(DGALN)



« La dynamique du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) s'est intensifiée en 2024, achevant l'allocation des concours financiers et la contractualisation des projets avec les acteurs locaux. Désormais, deux tiers des concours financiers du NPNRU sont engagés et les chantiers se multiplient, témoignant de l'avancement opérationnel du programme. Le partenariat fructueux entre l'agence et ses cotutelles se poursuit. Il a permis, par exemple, de construire une stratégie nationale visant à favoriser la reconstitution de l'offre de logements démolis sur les territoires, enjeu clé avec 37 000 logements à reconstruire d'ici à 2026. »

CÉCILE RAQUIN,
directrice générale des
collectivités locales (DGCL)



« L'année 2024 a été principalement marquée par une forte dynamique de déploiement opérationnel et financier du NPNRU. En tant qu'autorité de tutelle de l'ANRU, la DGCL est pleinement engagée à ses côtés pour assurer la poursuite de son programme. La politique de la ville dont la rénovation urbaine est une composante majeure vient y ajouter les dispositifs d'emploi, d'entrepreneuriat, d'éducation, de médiation sociale et de santé, contribuant ainsi à réduire les écarts de développement au sein des villes. Je remercie l'ensemble des acteurs qui se mobilisent au quotidien pour assurer un haut niveau d'exécution du programme. »

Cet impact conforte l'idée que le renouvellement urbain est un outil essentiel pour construire la ville de demain.

Rénover, c'est d'abord réparer les quartiers les plus défavorisés de notre pays et leurs dysfonctionnements sociaux et urbains. Par la production d'une offre diversifiée de logements abordables et le financement d'équipements et d'aménagements publics, l'ANRU améliore le cadre de vie des habitants et participe à lutter contre la ségrégation spatiale et la relégation dont souffrent les quartiers prioritaires.

Rénover, c'est aussi préparer. Les interventions de l'ANRU visent à préparer les quartiers aux défis de demain, qu'ils soient socio-économiques, climatiques ou démographiques. De l'intégration de la nature en

ville à la conception bioclimatique, en passant par la rénovation thermique aux meilleurs standards de performance, l'ANRU prend en compte les fragilités structurelles des quartiers et les accompagne pour renforcer leur résilience.

Rénover, c'est enfin réinventer. Refaire la ville sur la ville permet de la réinventer en anticipant les transitions et en s'inspirant des quartiers d'aujourd'hui pour construire ceux de demain. Le renouvellement urbain est une politique partenariale, qui tire sa force de la complémentarité des acteurs qui concourent à sa réussite. Il faudra puiser dans ces énergies plurielles pour construire l'avenir des quartiers et plus largement des villes.

Réparer, préparer et réinventer : trois leviers pour anticiper les transitions auxquelles

les quartiers de demain feront face, trois horizons pour les années à venir. En 2025, l'ANRU continuera à s'engager en faveur des territoires fragilisés, de l'atténuation et de l'adaptation face au dérèglement climatique, et de la lutte contre la ségrégation territoriale.

En ce début d'année 2025, je tiens à saluer la nomination de Monsieur Patrice Vergriete en tant que président du conseil d'administration de l'ANRU. Nous pourrions collectivement compter sur sa détermination et son énergie au service du renouvellement urbain.

ANNE-CLAIRE MIALOT,
directrice générale de l'ANRU

L'AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE

Créée en 2004, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) est un établissement public de 140 collaborateurs qui finance et accompagne les collectivités et les bailleurs sociaux dans le renouvellement urbain de plus de 600 quartiers prioritaires de la politique de la ville. **Réhabiliter, démolir, (re)construire, désenclaver : tels sont les outils de l'ANRU** pour améliorer la mixité sociale, l'adaptation au changement climatique des quartiers les plus vulnérables, et le cadre de vie de 5 millions d'habitants.

448 quartiers en transformation dans 400 communes en métropole et en outre-mer.

40 des 42 villes françaises de plus de 100 000 habitants mettent en œuvre un projet NPNRU.

Plus de 800 000 équivalents temps plein (ETP) mobilisés dans le cadre du NPNRU (directement sur les opérations, ou indirectement dans la filière BTP).

62 % des habitants de QPV trouvent que les programmes de rénovation urbaine ont eu un effet positif sur leurs conditions de vie. (Source : baromètre ANRU 2024, Institut Harris Interactive)

Le NPNRU, c'est : 115 000 logements locatifs sociaux démolis, 176 400 reconstructions de logements sociaux ou constructions de logements en diversification, et 146 000 réhabilitations de logements sociaux.

La moitié des villes concernées sont des villes petites et moyennes, comme Vierzon, Le Teil ou Bellignat.

L'ANRU met en œuvre plusieurs programmes :

- **Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (le NPNRU, 2014-2030)** intervenant essentiellement sur les grands ensembles sociaux, faisant suite au Programme National de Rénovation Urbaine (le PNRU, 2004-2014).

- **Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés** (le PNRQAD, lancé en 2009 et s'achevant en juin 2025) sur l'habitat privé en centres-villes anciens.

- Et des programmes pour le compte de l'État, dont les **Programmes d'investissements d'avenir** (PIA) et l'appel à projets « **Quartiers Fertiles** ».

CONSEIL D'ADMINISTRATION

COMPOSITION EN DATE DU 31 DÉCEMBRE 2024

Jean-Baptiste Dolci, président du conseil d'administration
Cécile Raquin, commissaire du gouvernement
Marianne Villeret, contrôleuse économique et financière

La composition du conseil d'administration a évolué depuis le 31/12/2024. **Patrice Vergriete a été nommé par décret du président de la République en date du 29 janvier 2025 président du conseil d'administration de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).**
Retrouvez la liste des membres à jour sur anru.fr/le-conseil-dadministration

Collège des représentants de l'État, de ses établissements publics et de la Caisse des Dépôts et Consignations

Cécile Raquin, représentante du ministre chargé de la Politique de la ville. Suppléant : Alexandre Sanz.
Damien Botteghi, représentant du ministre chargé du Logement. Suppléant : Stéphane Flahaut.
Jean-Marie Caillaud, représentant du ministre chargé des Collectivités territoriales. Suppléante : Christel Bonnet.
Gabriel Cumenge, représentant du ministre chargé de l'Économie. Suppléante : Laura Berthet.
Corinne de la Mettrie, représentante de l'Agence nationale de la cohésion des territoires. Suppléante : Sabrina Abdi.
Marina Alcalde, représentante de la Caisse des Dépôts et Consignations. Suppléant : Nicolas Chung.

Collège des représentants des organismes intervenant dans la politique du logement social, de la fédération des entreprises publiques locales et des représentants des locataires

Olivier Salleron, Jean-Baptiste Dolci et Bernard Verquerre, représentants du groupe Action Logement. Suppléants : Damien Sionneau, Philippe Lengrand, Alain Kauffmann.
Marianne Louis, représentante de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré. Suppléant : Thierry Asselin.
Gaylord Le Chéquer, représentant de la Fédération des entreprises publiques locales. Suppléant : Julien Plantier.
Alain Gaulon, représentant des Organisations nationales représentatives des locataires mentionnées par le décret n° 88-274 du 18 mars 1988 portant application de l'article 41 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et relatif à la Commission nationale de concertation. Suppléant : Jocelyne Herbinski.

Collège des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements, des parlementaires et des personnalités qualifiées

Marc-Antoine Jamet, représentant des maires, désigné par l'Association des maires de France. Suppléant : Arnaud Decagny.
Michel Bisson, représentant des présidents d'établissements publics de coopération intercommunale, désigné par l'Association des communautés de France et France Urbaine. Suppléante : Katy Bontinck.
Rodolphe Thomas, représentant des présidents de conseils régionaux, désigné par l'Association des régions de France. Suppléant : Laurent Jeanne.
Marie Recalde, députée désignée par le président de l'Assemblée nationale.
Amel Gacquerre, sénatrice désignée par le président du Sénat. Personnalité qualifiée en matière de politique de la ville : **en cours de nomination.**



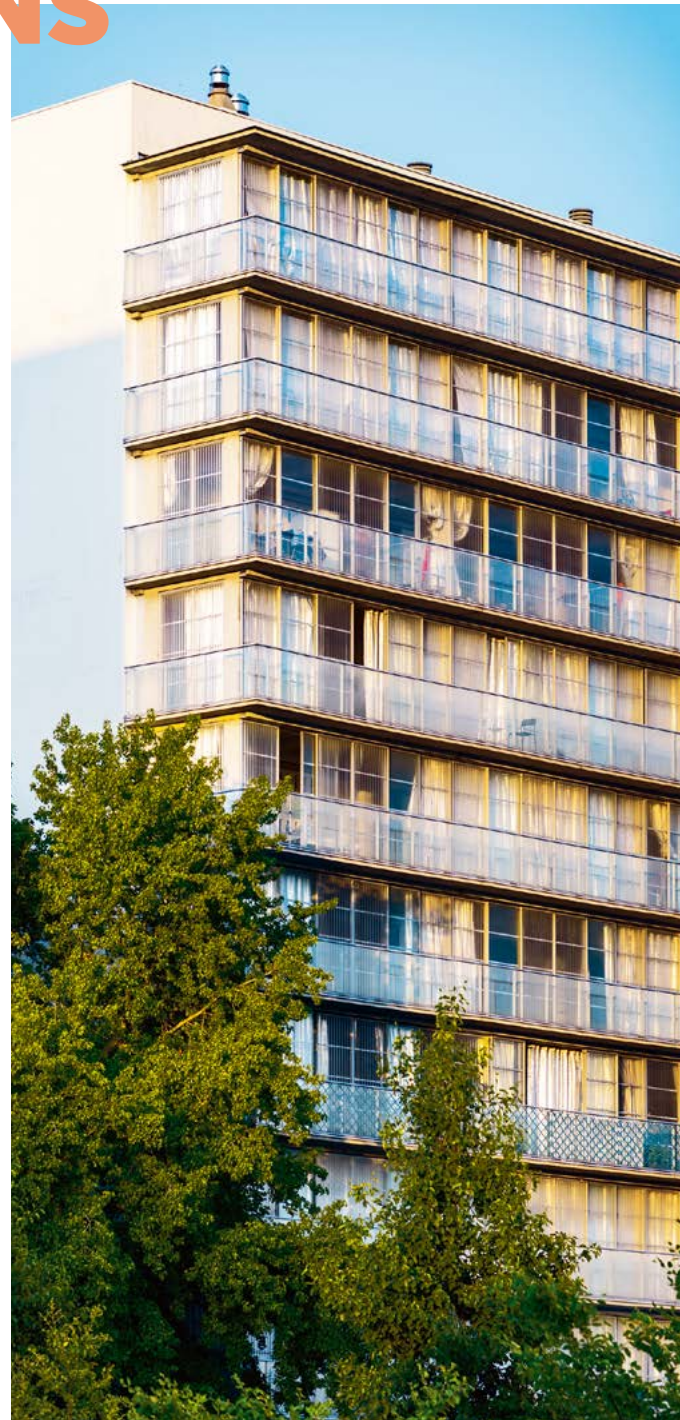
RÉFLÉCHIR et ÉVALUER

Les 20 ans de l'ANRU en 2024 ont été l'occasion d'évaluer l'action de l'agence avec des premiers bilans, de valoriser les projets et bonnes pratiques, et de réfléchir aux quartiers de demain en donnant la parole au monde universitaire.

RETOUR SUR 20 ANS D'ACTIONS

UNE VOLONTÉ FAITE LOI

Le 1^{er} août 2003, la loi Borloo bouleverse la politique de la ville. Elle s'appuie à la fois sur la réhabilitation de logements existants, la construction de nouveaux logements et la démolition de ceux devenus obsolètes pour opérer la transformation urbaine : 160 000 logements locatifs sociaux seront démolis, plus de 140 000 logements seront reconstruits, mais également 340 000 logements seront réhabilités. Tout cela a été rendu possible à la suite de la création de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), alors chargée de réaliser le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). Le décret du 9 février 2004 en fait une réalité : ses bureaux sont installés à l'époque rue de Vaugirard, à Paris, où siège son conseil d'administration jusqu'en juillet 2022. Sur la période 2004-2030, l'ANRU finance directement plus de 23 milliards d'euros de travaux. Grâce à cet apport colossal, plusieurs millions d'habitants seront concernés par la transformation de 600 quartiers.



7 CARNETS POUR RETRACER 20 ANS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Sur toute la séquence anniversaire, de juin 2023 à février 2024, sept carnets thématiques inédits conçus pour valoriser vingt années de travail collectif au service de la mixité sociale, du développement durable et de l'amélioration du cadre de vie des habitants.



À retrouver sur :
anru.fr/la-docutheque



UN COLLOQUE POUR PENSER LES QUARTIERS DE DEMAIN

Le 8 février 2024, l'ANRU fêtait son anniversaire, à l'occasion du colloque « 20 ans de renouvellement urbain, penser les quartiers de demain ».

Un événement empreint de la volonté de réfléchir ensemble, avec les partenaires de l'ANRU et des chercheurs, aux pistes à explorer pour répondre aux défis actuels et futurs.

Vingt ans après, l'envie d'aller de l'avant était toujours aussi forte. Jean-Louis Borloo, ancien ministre d'État de l'Écologie, a rappelé le contexte dans lequel l'agence est née, suscitant beaucoup de résistances et de scepticisme, et l'importance du programme, qui constitue « *le plus grand chantier civil de l'histoire de France, onze fois Haussmann !* » Et de poursuivre : « *L'idée centrale au départ était de faire du beau et de gommer les cicatrices urbaines. Et si l'on faisait du beau, les gens viendraient...* »

Une journée pour évaluer le chemin parcouru et celui qu'il reste à faire au service des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Notamment à travers quatre tables rondes, consacrées à l'amélioration du cadre de vie, aux solutions à mettre en place face au changement climatique, à la mixité sociale et au pouvoir d'agir des habitants. Pour en parler, l'ANRU avait choisi de faire la part belle aux chercheurs et au monde académique, mais aussi à la société civile, à ses partenaires et aux élus.

Enjeux climatiques et mixité sociale

Au fil de la journée, les éclairages se sont succédé, mettant en lumière l'urgence des enjeux actuels, notamment le défi climatique, inséparable de la question sociale...

« *Les habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville sont les plus vulnérables au réchauffement climatique. Parce qu'ils n'ont pas de résidence secondaire, ce sont des assignés à résidence climatiques. C'est auprès d'eux qu'il faut déployer les moyens* », a rappelé Franck Boutté, ingénieur urbaniste et lauréat du Grand Prix de l'urbanisme 2022.

Directrice de recherche au CNRS, Marie-Christine Jaillet appelle de son côté à considérer la mixité sociale à différentes échelles : « *En s'intéressant d'une part aux mobilités des ménages (qui reste, qui part et pour aller où ?), d'autre part aux statuts des quartiers – sas, refuge ou lieu de relégation –, sans oublier d'élargir le regard au niveau de l'agglomération, car la question de la mixité doit aussi s'aborder en développant massivement les logements abordables dans les quartiers riches, n'en déplaise aux détracteurs de la loi SRU.* »

Transformation du cadre de vie et participation des habitants

La transformation du cadre de vie est au cœur des programmes de l'ANRU, mais pour quels résultats ? « *Le PNRU puis le NPNRU ont organisé un réinvestissement massif de quartiers qui avaient été abandonnés depuis des décennies, avec des moyens considérables, un engagement politique de haut niveau et une qualité de projets croissante* », résume le sociologue Renaud Epstein.

Si un grand nombre d'intervenants se sont succédé au micro, la prise de parole d'Ilham Grefi, habitante du quartier du Mirail à Toulouse, responsable associative, membre du Conseil national des villes et de la commission participation citoyenne, aura marqué les esprits : « *Aujourd'hui, l'ANRU atteint l'âge de la maturité. Elle ne peut plus faire l'économie de la participation des habitants et doit nous considérer comme des personnes qui peuvent avoir de bonnes idées. Qui mieux que nous peut parler de nos difficultés au quotidien ?* » Une intervention qui fait écho à celle d'Anne-Claire Mialot, directrice générale de l'ANRU : « *C'est pour les habitants que nous nous battons, pour améliorer leur cadre de vie. Ces grandes transformations ne peuvent pas se faire sans eux.* »

Retrouvez toutes les tables rondes du colloque sur anru.fr/20ansrenov

(Re)découvrez sur notre site internet notre magazine hors-série sur l'histoire du renouvellement urbain et notre magazine n° 12 dédié à notre colloque :



DES BILANS POUR ÉVALUER L'IMPACT

En 2024, l'ANRU a célébré ses 20 ans d'existence. L'occasion pour l'agence de réfléchir au bilan des différents programmes opérés et de tirer des enseignements du passé pour améliorer son action future. Ainsi, l'ANRU évalue les impacts de la politique de renouvellement urbain qui doit répondre à deux ambitions : améliorer la mixité sociale dans les quartiers prioritaires et contribuer à leur transition écologique.

Une synthèse des évaluations du PNRU

La Direction générale des collectivités locales (DGCL) a publié en avril 2024 une synthèse des travaux d'évaluation du Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU) mobilisant une douzaine d'organismes et de travaux : le bilan quantitatif du PNRU publié en 2023, les monographies sur 12 quartiers

réalisées par des agences d'urbanisme, l'évaluation de France Stratégie sur l'impact du PNRU sur le bâti et le peuplement des quartiers bénéficiaires, l'analyse de l'impact du PNRU sur les marchés immobiliers établie par le laboratoire GATE du CNRS, ou encore l'étude de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) / Observatoire national de la politique de la ville (ONPV) sur les effets du PNRU sur la mixité sociale.

La synthèse de la DGCL souligne quatre constats

- 1 Le PNRU a contribué à constituer un parc de logements plus diversifié et plus attractif.
- 2 Les quartiers transformés par le PNRU ont connu une véritable transformation de l'espace urbain.
- 3 Dans les quartiers où la rénovation a été la plus intense (les 25 % des quartiers où la part de logements démolis est la plus élevée), le PNRU a favorisé la mixité sociale.
- 4 Le PNRU peine encore à exercer une influence sur l'amélioration de l'image des quartiers.



Un bilan de l'allocation financière du NPNRU

Un bilan publié par l'agence en décembre 2024 fait état de l'avancement opérationnel du NPNRU qui rend concrets les 14 milliards d'euros de concours financiers à destination des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Aujourd'hui, 100 % des concours financiers du programme sont alloués, et deux tiers du programme sont engagés.



Un outil d'évaluation du dispositif « Quartiers Fertiles »

L'appel à projets « Quartiers Fertiles » lancé en 2020 est en pleine phase opérationnelle et fait déjà l'objet d'un suivi au plus près des projets. Ainsi, dès 2023, un partenariat avec AgroParisTech a permis de concevoir un questionnaire, envoyé aux porteurs de projets dans le cadre d'une enquête de terrain. Un outil de suivi de la qualité et de l'avancement des projets d'agriculture urbaine a été finalisé en 2024, et sera utilisé en 2025 dans une première campagne annuelle de récolte de données.



Création d'un comité de suivi des programmes

Annoncé lors du colloque des 20 ans de l'ANRU le 8 février 2024, le comité de suivi des programmes s'est réuni à deux reprises durant l'année. Ce comité a vocation à favoriser les échanges entre l'ANRU, ses partenaires et les sphères académiques sur toutes les questions touchant au suivi des programmes de renouvellement urbain et de leurs impacts.

Lieu de débat et d'échange stratégique, le comité permet notamment de présenter des études ou recherches produites par des chercheurs, de présenter les productions de l'ANRU et de ses partenaires, ou encore de recueillir des avis sur le dispositif de suivi du NPNRU et ses outils méthodologiques.

Les travaux du comité, menés dans une logique partenariale et opérationnelle, permettront de nourrir les travaux et d'orienter l'action des parties prenantes de la mise en œuvre et de l'évaluation des programmes de l'ANRU.



ACCÉLÉRER et ACCOMPAGNER

L'année 2024 confirme l'accélération du déploiement du NPNRU avec une multiplication des projets sortis de terre et un accompagnement des équipes de l'ANRU toujours au plus près des équipes locales.

DES PROJETS EN PLEINE ACCÉLÉRATION

En 2024, l'avancement du NPNRU n'est plus à démontrer : 100 % des concours financiers du programme sont alloués, et deux tiers du programme sont engagés. L'ANRU doit désormais poursuivre l'accélération de la mise en œuvre opérationnelle pour être au rendez-vous de la date de fin d'engagement en 2026 et tenir les délais des programmes tels que fixés par la loi. **Cet avancement se voit et se ressent : partout sur le territoire, les projets sortent de terre.** Logements sociaux, équipements publics, opérations de diversification : les quartiers se transforment et changent durablement le cadre de vie des habitants.

FACILITER POUR ACCÉLÉRER

Le conseil d'administration du 9 juillet 2024 a pris des mesures de simplification en matière d'accès social, pour contribuer à la diversification de l'habitat dans les quartiers NPNRU et favoriser l'amélioration des parcours résidentiels des ménages habitant ces quartiers. Grâce à ces mesures qui s'ajoutent aux dispositifs existants, l'ANRU a ainsi autorisé la majoration des primes-accessions jusqu'à 15 000 euros par logement, dans la limite des concours financiers déjà inscrits aux conventions, et donné délégation aux délégués territoriaux pour examiner les demandes de primes-accessions et la modulation de leur montant au regard du contexte local de l'immobilier.

A également été annoncé un plan d'action pour faciliter la production de logements sociaux au titre de la reconstitution de l'offre, facteur clé de réussite du NPNRU. Parmi ces

mesures, la possibilité de majorer les aides pour les opérations engagées en 2024 et 2025.

Enfin, le conseil d'administration du 10 décembre 2024 a validé la possibilité de conclusion d'un ajustement mineur en cas d'augmentation des concours financiers prévisionnels sous les conditions suivantes :

- l'abondement a fait l'objet d'un avis préalable du comité d'engagement (CE) ;
- les évolutions contractuelles concernées ne modifient pas le projet de manière substantielle, ni n'altèrent son économie générale ;
- la possibilité d'intégration de ces évolutions par ajustement mineur à la convention est explicitement mentionnée à l'avis du CE.

L'ACCÉLÉRATION DE LA MISE EN ŒUVRE DU NPNRU

2/3

des concours financiers sont engagés avec des niveaux records d'engagements (2073 M€) et de paiements (975 M€).

Fin décembre 2024,

13,5 Mds€

de concours financiers ont été contractualisés, soit 98 % des concours financiers alloués.

ZOOM SUR LES « QUARTIERS RÉSILIENTS » EN 2024

Validation des
49 projets QR
dans leur phase d'investissements

Passage en revue
résilience de

50 %
des projets NPNRU

Mise en œuvre de
partenariats dédiés
à la démarche
(agences de l'eau, CEREMA)

Témoignages



NADIA BOUYER,
directrice générale
du groupe Action
Logement



KOSTA KASTRINIDIS,
directeur des Prêts
de la Banque des
territoires



MARIANNE LOUIS,
directrice générale
de l'USH

« En 2024, Action Logement a pleinement œuvré à l'accélération du renouvellement urbain et à l'accompagnement des opérateurs de logements abordables, au service des salariés des entreprises. Action Logement Services a financé 39 000 logements en reconstitution de l'offre ou en réhabilitation, mobilisant 600 millions d'euros de prêts bonifiés, et accordé 400 millions d'euros de subventions à l'ANRU. Foncière Logement et les filiales du Groupe poursuivaient leur production de logements en locatif libre ou en accession, en faveur de la mixité sociale et de la sécurité des habitants. En 2025, le Groupe sera attentif à la concrétisation des engagements ambitieux de transformation de ces quartiers. »

« Partenaire fondateur de l'ANRU, la Caisse des Dépôts est fière d'accompagner la montée en puissance du NPNRU. Le niveau inédit de déploiement de nos prêts sur fonds d'épargne a abouti au franchissement, en 2024, du seuil des 5 milliards d'euros prêtés sur les quartiers du NPNRU depuis son lancement. Nous nous félicitons également de la réussite de l'offre de prêt PLAI-RO, que nous avons conçue en parfaite intelligence avec l'USH et l'ANRU. Ce prêt commence à avoir des effets très tangibles sur l'accélération de la reconstitution de l'offre, et la consommation quasiment complète de son enveloppe de 1 milliard d'euros signe son succès. »

« L'année 2024 a été caractérisée par une très forte accélération de l'activité des organismes de logement social : ce sont près de 85 % des 145 000 logements prévus en réhabilitation qui sont engagés, dont plus de 51 000 logements pour 2024. La reconstitution de l'offre, objet d'une très forte attention de l'USH et des partenaires nationaux de l'ANRU, a progressé très significativement avec 13 300 logements engagés en 2024, soit une hausse de près de 50 % par rapport à 2023. Les bailleurs sociaux ont ainsi confirmé leur rôle de premiers investisseurs dans les quartiers, engagés pour améliorer et transformer le quotidien des habitants. La bonne exécution du programme témoigne de la pertinence de cette politique qui, pour le Mouvement HLM, doit se poursuivre au-delà de 2026. »



SARCELLES

Les résidences Paul-Valéry et Provence du bailleur CDC Habitat ont bénéficié d'une rénovation ambitieuse soutenue par la Ville de Sarcelles et l'ANRU, dans le cadre du NPNRU.



POINTE-À-PITRE

En février 2024, le maire de Pointe-à-Pitre, Harry Durimel, a remis les clés de la maison de quartier de Bergevin à ses locataires. Ce bâtiment de plus de 1 000 m² accueillera très prochainement les équipes de la CGSS (Caisse générale de la Sécurité sociale) et de l'ALEFPA (Association laïque pour l'éducation, la formation, la prévention et l'autonomie). Renommée en octobre 2024 « Maison de quartier Nicaise Ako », du nom d'une figure locale, cette maison sera un lieu de solidarité qui redynamisera le quartier.



Construites dans les années 1960 par les architectes Roger Boileau et Jacques Henri-Labourdette, ces résidences 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'émissions de gaz à effet de serre de E à A. Ces avancées permettent aux résidences d'obtenir la certification NF Habitat et BBC Rénovation.

PAU

Le 20 septembre 2024, les résidences réhabilitées Anglas et Arremoulit du quartier Saragosse ont été inaugurées. Dans cet emblématique quartier de Pau, l'un des premiers quartiers ayant conventionné un projet dans le cadre du NPNRU, la transformation du quartier se voit et se ressent.

Autour de la très belle place Laherrère, l'ensemble du quartier est revitalisé : requalification des espaces publics pour davantage de fraîcheur, réhabilitations ambitieuses de logements offrant un habitat diversifié ainsi que des logements à destination de publics spécifiques (logements étudiants, logements adaptés au vieillissement des habitants), restructuration et création d'équipements publics de qualité... Du marché hebdomadaire aux espaces verts, l'engagement et la vision des élus ont permis de rendre ce quartier attractif et agréable pour les Paloï et Paloïses.

LES GEEKS DU BÂTIMENT À BONDY

En avril 2024, l'ANRU, la Région Île-de-France et la Ville de Bondy ont inauguré l'école des Geeks du Bâtiment de Bondy, un dispositif d'insertion professionnelle qui forme des jeunes issus des quartiers prioritaires aux métiers de la rénovation urbaine. À travers ce dispositif, 80 % des jeunes formés devraient retrouver un emploi dans des filières en tension, comme cela a été le cas pour les apprentis de la promotion précédente venus témoigner lors de l'inauguration.



SAINT-FONS

La première opération de diversification du NPNRU a été livrée en 2024. 24 logements locatifs libres de la Foncière Logement ont été inaugurés 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. L'ensemble des appartements est aujourd'hui loué, et beaucoup par des locataires qui n'habitaient pas déjà la ville. Cela démontre la capacité du programme à attirer et à maintenir de nouveaux locataires dans ce quartier grâce à un loyer moyen inférieur au prix du marché et à une proximité avec le périphérique et les transports en commun.



MARSEILLE

Le Fonds de co-investissement de l'ANRU et Meridiam comme investisseurs, l'Acade comme promoteur, la Banque des territoires comme prêteur se sont associés en 2024 pour la construction d'un campus du numérique, « La Plateforme », sur l'emplacement d'anciennes friches industrielles. Cet ensemble immobilier de 18388 m² prendra place dans le quartier Cazemajou, au cœur d'Euromed 2, à la jonction de deux quartiers d'intérêt national du NPNRU, et accueillera une école dédiée au numérique proposant **des formations gratuites en alternance, de web coding, de cybersécurité et d'intelligence artificielle, à des étudiants sans condition d'âge, de niveau scolaire ou de ressources.** 3 500 étudiants y sont attendus à partir de la rentrée 2026.

ÉVRY-COURCOURONNES

Les travaux de démolition de la dalle du Parc-aux-Lièvres à Évry-Courcouronnes ont débuté le 15 octobre 2024. Une étape qui marque la transformation de cette ancienne « Ville nouvelle », fragilisée par les insuffisances de l'architecture de dalle et l'obsolescence des équipements et des immeubles.



SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE

Dans le quartier des Chaises, l'ambitieux projet de renouvellement urbain prévoit la réhabilitation profonde de 406 logements sociaux appartenant au bailleur Valloire-Habitat. Les travaux ont permis d'améliorer le confort et la qualité de vie des habitants avec une réhabilitation thermique au label BBC, le passage à un chauffage collectif, le remplacement des façades vitrées par des jardins d'hiver, et l'aménagement d'un balcon par logement. Des opérations de réhabilitation et de résidentialisation ont été livrées en 2024.

CRÉATION AVEC ALLIANCE VILLES EMPLOI D'UN OBSERVATOIRE DES OBJECTIFS D'INSERTION

Le renouvellement urbain est un outil important pour lutter contre le chômage dans les quartiers prioritaires, en facilitant l'accès à l'emploi de ces habitants, dans la phase de rénovation via les clauses d'insertion, et dans la gestion du quartier via la gestion urbaine de proximité.

Dans ces quartiers où les taux de chômage sont jusqu'à trois fois supérieurs à la moyenne, une politique volontariste qui associe les acheteurs publics et privés et les entreprises titulaires des marchés, couplée à l'ampleur des investissements pour le renouvellement urbain, fait la différence pour que l'emploi soit une réalité pour certains de ces habitants.

Ainsi, l'ANRU a été un des programmes publics précurseurs pour imposer

des clauses d'insertion dans les projets financés et a poursuivi cet engagement dans le cadre du NPNRU avec la charte nationale d'insertion. Cette démarche fait désormais partie des démarches d'achat responsable des acheteurs publics.

Pour aller plus loin, l'ANRU et l'Alliance Villes Emploi ont signé une convention de partenariat pour la période 2024-2026 afin de permettre la création d'un observatoire des objectifs d'insertion liés aux programmes mis en œuvre par l'agence, et pour trouver des solutions concrètes à de nouveaux défis, comme l'accès à l'emploi des femmes, des seniors ou des personnes en situation de handicap, et faire de ces emplois des emplois pérennes.



PLUS DE CRÈCHES ET DE CENTRES DE SANTÉ DANS LES QUARTIERS

La société YCI Enfance a été créée en avril 2024 pour porter l'acquisition d'actifs immobiliers destinés à accueillir une centaine de crèches en QPV en six ans, représentant environ 4000 places. Cette société est le fruit d'un groupement entre le Fonds de co-investissement de l'ANRU et Meridiam, ainsi que d'autres partenaires tels que la Mutualité Française, Léo Lagrange, Synergie Family, Crescendo-Groupe SOS... Son objectif est de développer dans les quartiers prioritaires une offre de construction, de financement, d'exploitation et de gestion d'EAJE (établissements d'accueil du jeune enfant) agréés par la CNAF au titre de la prestation de service unique (PSU), qui permet une accessibilité tarifaire adaptée aux ressources des familles.

Sur le même modèle, YCI Santé a été créé en décembre 2024 pour développer dans les quatre années à venir près de 40 centres de santé en QPV, gérés selon le principe de la non-lucrativité, sur l'ensemble du territoire national.

DES ACTEURS MOBILISÉS ET ACCOMPAGNÉS

L'accompagnement au plus près des territoires et de leurs besoins est un des rôles essentiels de l'ANRU. L'agence accompagne et forme les différents acteurs du renouvellement urbain : élus, collectivités, délégations territoriales, bailleurs sociaux... Une mission essentielle pour assurer la bonne mise en œuvre des projets et pour former les acteurs à anticiper les défis de demain.

2024, c'est...

60 membres des délégations territoriales de l'ANRU formés en prise de poste (pour 576 jours de formation)

6 webconférences d'actualité à destination des délégations territoriales de l'ANRU (1 343 inscrits) et 2 interacteurs (892 inscrits)

3 carnets de l'innovation

1 premier carnet « Regards sur »

603 journées de formation IODA délivrées aux équipes des délégations territoriales, des porteurs de projet et des maîtres d'ouvrage

2 216 inscrits aux webinaires thématiques et « Quartiers Résilients »

3 carnets thématiques

7 carnets du renouvellement urbain des 20 ans de l'ANRU

Accompagnement des délégations dans l'exécution des programmes

- **Accompagnement des délégations territoriales en difficulté** avec les chargés d'instruction financière (CIF) (plus de 200 actes dans 11 départements)
- **Poursuite du développement des formations financières**

4 magazines En Villes

5 vidéos En Immersion



TROIS TEMPS FORTS THÉMATIQUES

Une journée nationale sur l'école

L'ANRU a organisé en mars une journée nationale d'échange et de réflexion sur l'éducation, la jeunesse et le renouvellement urbain. La mission de l'agence est d'améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers prioritaires, et la question de l'école et de la réussite éducative est au cœur de leurs préoccupations.

Les projets financés par le NPNRU permettent de restructurer et requalifier le bâti scolaire, trop souvent vétuste ou énergivore dans les quartiers. Mais surtout, ces projets sont l'opportunité de mettre tous les acteurs de la réussite éducative autour de la table (élus locaux, professeurs, parents, enfants, services sociaux, services de l'État...) pour penser l'adaptation du bâti aux besoins scolaires, environnementaux, sociaux mais aussi pédagogiques. Cette dimension est fondamentale : améliorer les conditions d'apprentissage des élèves et d'enseignement des professeurs, pour œuvrer en faveur de la réussite éducative.

CLAP DE FIN POUR LES JOURNÉES RÉGIONALES

En 2024, s'est tenue à Tours la dernière étape des journées régionales « Construire ensemble les quartiers de demain ». Ce cycle de rencontres territorialisées a réuni en 2023 et 2024 les acteurs du renouvellement urbain partout sur le territoire : à Lille, Paris, Cayenne, Nancy, Avignon, Saint-Denis de La Réunion, Lyon et Tours.

Ces journées ont été l'occasion d'aborder les enjeux centraux des projets de renouvellement urbain, aujourd'hui et demain : l'attractivité et la mixité dans les quartiers et la ville résiliente. Elles nous ont permis également de partager des bonnes pratiques entre professionnels du renouvellement urbain.

Une journée nationale sur l'agriculture urbaine

L'ANRU a organisé en octobre à Lyon une journée « Cultivons la ville pour nourrir le changement », consacrée à l'agriculture urbaine dans les quartiers en renouvellement urbain. Face aux difficultés d'accès à une alimentation saine et de qualité pour les habitants des quartiers, l'agriculture urbaine revêt une importance fondamentale en permettant la production locale de nourriture, en améliorant l'accès des habitants à une alimentation saine, et en créant des dynamiques économiques et sociales positives au sein des quartiers. La veille, des visites ont offert une occasion de découvrir des projets concrets : comme la ferme habitante de Givors, le tiers-lieu agricole de La Duchère à Lyon, ou encore Le Booster à Villeurbanne, inscrit dans l'expérimentation « Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée ».

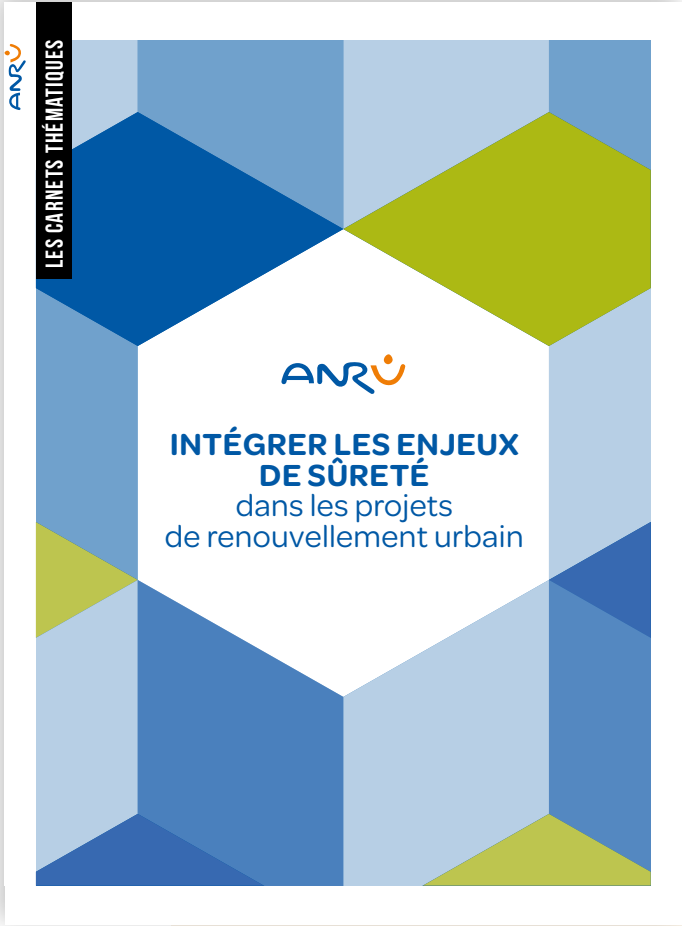


Regards sur

Première publication d'une collection consacrée à la valorisation de pratiques inspirantes, ce carnet « Regards sur l'économie sociale et solidaire » illustre la diversité des solutions permises par les acteurs de l'ESS dans les quartiers en renouvellement urbain en matière d'amélioration du cadre de vie et de lien social, d'opportunités d'emploi et de logement, ou encore d'émancipation et de participation citoyenne.

Un forum et un carnet sur l'économie sociale et solidaire

À l'occasion du mois de l'économie sociale et solidaire (ESS), l'ANRU et ses partenaires de l'ANCT et de la Banque des territoires ont organisé à La REcyclerie un forum d'échanges et de travail pour « Accélérer la transformation urbaine avec l'ESS ». Cette journée d'échanges techniques, qui a réuni près de 80 personnes, visait à approfondir les synergies entre l'économie sociale et solidaire, le renouvellement urbain et la politique de la ville en général. Ces deux mondes s'ignorent encore parfois, alors même que les acteurs de l'ESS offrent de multiples solutions concrètes au service de la rénovation urbaine des quartiers prioritaires et de leurs habitants, en matière de diversification de l'habitat, de développement économique, de mixité des usages ou de transition écologique et de résilience.



Intégrer les enjeux de sûreté dans les projets de renouvellement urbain

La sûreté est un attendu fort du NPNRU, des habitants et des usagers des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). La prise en compte de la situation et des besoins en la matière est essentielle pour adapter les configurations urbaines, réussir les chantiers, améliorer les conditions

de vie des habitants et des professionnels travaillant dans les quartiers en renouvellement urbain. Pour cela, les collectivités porteuses de projet, les maîtres d'ouvrage, et les acteurs du continuum de sécurité doivent articuler leurs interventions aux différentes phases du projet urbain : lors des études préalables, durant la phase de travaux, après la livraison des opérations.

Le carnet thématique dédié à la sûreté est le fruit d'un travail partenarial aux niveaux national et local, qui s'appuie sur des retours d'expérience concrets. Conçu comme un guide didactique, il répond à deux objectifs :

- Préciser la contribution des projets de renouvellement urbain à l'amélioration de la sûreté dans les QPV, aux côtés des politiques de droit commun.
- Apporter des recommandations et des outils aux porteurs de projets de renouvellement urbain et à leurs partenaires locaux pour mettre en place et déployer une stratégie de sûreté à toutes les étapes du projet.



AMÉLIORER et POURSUIVRE

L'innovation et l'objectif de résilience permettent d'améliorer concrètement le cadre de vie des habitants. Ces projets exemplaires nourrissent dès à présent la réflexion sur la poursuite de la politique de renouvellement urbain.

DES QUARTIERS INSPIRANTS

Certains projets de renouvellement urbain de grande envergure portés par les collectivités locales et les bailleurs ont **l'ambition de recourir à l'innovation, au sens du détail, au beau**. D'abord pour assurer la satisfaction des habitants une fois les travaux terminés, mais également pour voir plus loin, s'assurer que la vie y sera meilleure dans les décennies à venir. 2024 a apporté son lot de nouvelles écoles modernes et exemplaires, de centres-villes anciens revitalisés, de barres d'immeubles rénovées. Voici quelques exemples parmi les plus inspirants.



POUR LA RENTRÉE SCOLAIRE À VAL-DE-REUIL, PRIORITÉ AU CONFORT, À L'INCLUSION ET À LA RÉSILIENCE

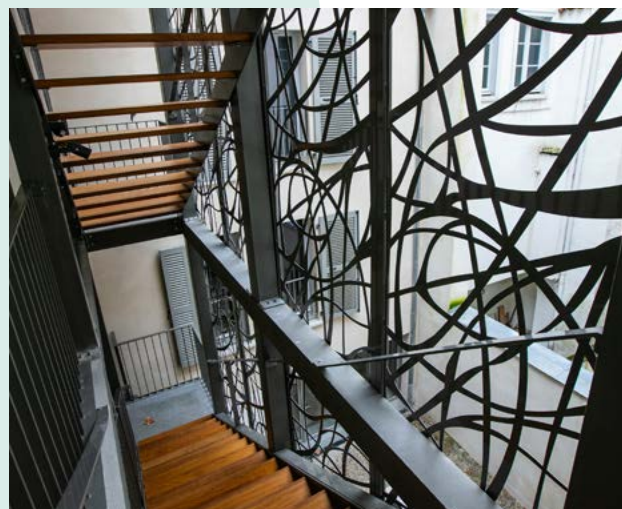
Depuis septembre 2024, le groupe scolaire Victor-Hugo flambant neuf de Val-de-Reuil accueille 274 élèves. École maternelle, école élémentaire, classe ULIS, centre de loisirs et restaurant : **l'établissement coloré, lumineux et entouré de verdure** est d'une envergure à la hauteur de sa modernité.

Conçus par l'architecte Jean-François Bodin, les 4 600 m² sont répartis sur deux niveaux : le rez-de-chaussée en forme de maison accueille la maternelle avec six salles de classe, des espaces de musique et d'arts plastiques et une salle de motricité ; tandis qu'à l'étage se trouvent cinq classes standards et huit autres dédoublées, une salle de lecture et un espace polyvalent.

L'accompagnement renforcé de la **démarche « Quartiers Résilients »** a permis une véritable amélioration qualitative du projet en raccordant les bâtiments à un mode de chauffage en géothermie et en ajoutant **deux salles réservées aux neuf élèves de l'unité d'enseignement élémentaire autisme (UEEA)**. Sur les 14 millions d'euros nécessaires, 7,5 millions d'euros ont été financés par l'ANRU.

La construction de cette école s'inscrit dans un projet plus large de renouvellement urbain de la ville, avec la réhabilitation de 384 logements sociaux, la démolition de 316 logements sociaux à Val-de-Reuil, et la création de 111 nouveaux logements sociaux à l'échelle de l'agglomération, ainsi que la construction d'environ 200 logements privés neufs pour offrir une offre de logements variés. Tous les bailleurs du territoire sont mobilisés : 3F Normandie, SILOGE, MonLogement27, ESH Le Foyer Stéphanaï, aux côtés de la ville de Val-de-Reuil et de la communauté d'agglomération Seine-Eure.

Ici, l'amélioration de la qualité de vie par le renouvellement urbain se voit à l'œil nu. Le premier programme de renouvellement urbain a déjà permis au quartier du Germe de Ville de se forger une identité plus attrayante, contribuant à réduire la vacance des logements. Cette dynamique se traduit par une attractivité renouvelée des maisons individuelles en continuité du quartier de la Dalle, incarnée par la réussite de l'écovillage des Noés, projet multiprimé, et la réhabilitation du Hameau de l'Andelle, conçu par l'Atelier Philippe Madec & Associés pour le bailleur SILOGE.



DES LOGEMENTS ANCIENS... COMME NEUFS À BAYONNE !

Enserré par les remparts de Vauban, le centre-ville très dense de Bayonne fait face à des défis majeurs : insalubrité, risques d'incendie et accès difficile aux secours, et contraintes de rénovation dues à la complexité de l'intervention en centre ancien patrimonial. Depuis 2011, la Ville, avec le soutien de l'ANRU, mène **une transformation du centre historique, notamment par la restructuration d'immeubles des XVIII^e et XIX^e siècles.**

Le projet permet aussi de restructurer des commerces, de créer de nouveaux espaces publics et des îlots de fraîcheur. Ce projet permet aussi la réhabilitation de nombreux logements et copropriétés avec le soutien de l'ANAH.

Compte tenu de la valeur patrimoniale du bâti, ces rénovations s'inscrivent dans le cadre du site patrimonial remarquable (SPR), qui impose des prescriptions architecturales spécifiques par le biais du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les travaux sont d'autant plus complexes que certains immeubles sont reliés par des cages d'escalier couvertes de verrières, ce qui implique des interventions adaptées en matière de sécurité et de conservation patrimoniale. Dans le cadre de ce projet, seize immeubles ont été acquis par l'établissement public foncier du Pays basque (EPFL), puis revendus à des bailleurs sociaux pour être restructurés par démolition partielle et réhabilités. **Les commerces en activité en pied d'immeuble ont été maintenus ou restructurés.**

Le projet repose sur une collaboration étroite entre la Ville de Bayonne, l'EPFL du Pays basque, qui assure l'acquisition des biens, et des opérateurs tels que Habitat Sud Atlantic, Domofrance et le COL (Comité ouvrier du logement). Ce dernier joue un rôle essentiel dans le développement du bail réel solidaire (BRS), facilitant l'accession sociale à la propriété pour les habitants et permettant de maîtriser le prix du foncier sur le long terme. L'articulation entre le projet mis en œuvre dans le cadre du **Programme National de**

Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD),

les ambitions portées par le programme Action Cœur de Ville et l'appui de l'ANAH aux propriétaires bailleurs et occupants contribuent à **offrir des solutions de logement accessibles à la population locale, face aux tensions du marché immobilier.**

Fin des livraisons pour les opérations PNRQAD prévue en 2025.

L'action de l'ANRU dans les centres-villes dégradés

Créé par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, le PNRQAD bénéficie à 40 collectivités, dont 25 sont accompagnées par l'ANRU au regard de leur concentration élevée d'habitats indignes et de dysfonctionnements urbains. Une majeure partie des subventions ont été consacrées à l'intervention sur les îlots d'habitat dégradé (63 %), les autres interventions portant notamment sur les équipements de proximité, le commerce de proximité et les aménagements. Ce programme est doté de 380 millions d'euros de subventions : 150 millions d'euros de l'ANRU, financés par Action Logement, 150 millions de l'ANAH et 80 millions de l'État. Au-delà de ce programme qui s'achèvera en 2025, l'ANRU poursuit son accompagnement à la requalification des centres anciens, qu'ils soient en cœur historique ou dans les faubourgs, dans le cadre du NPNRU.



À GRENOBLE, UNE FAÇADE REMONTÉE À BLOC

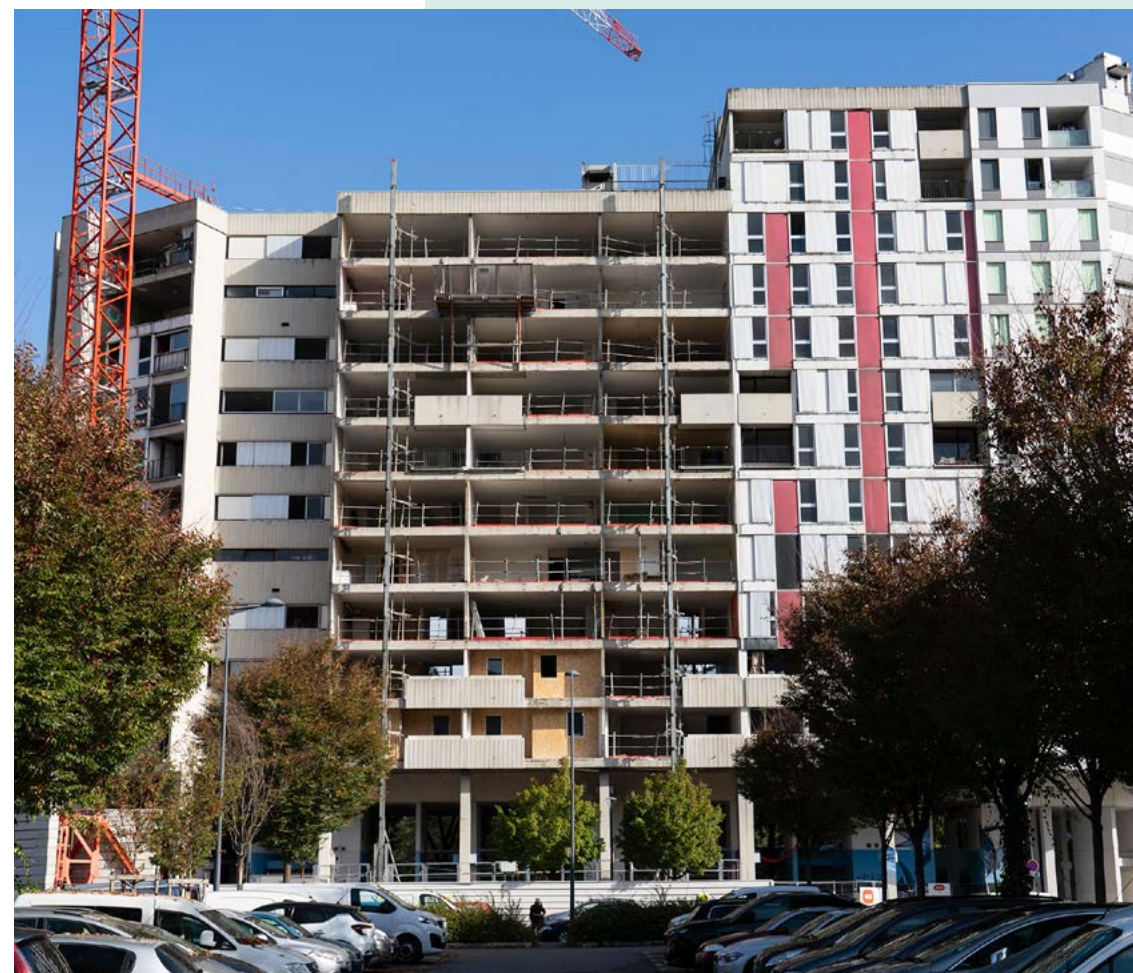
Plutôt qu'une rénovation habituelle par l'extérieur, les 95 logements du 30, galerie de l'Arlequin, à Grenoble, auront droit à une solution totalement innovante. Car c'est bien toute la façade qui est retirée et remplacée par des blocs préfabriqués en bois pour apporter aux logements une bonne isolation thermique et acoustique.

Une fois les locataires relogés, les anciennes façades (murs, fenêtres, radiateurs) ont été retirées sur toute la hauteur de l'immeuble, et les déchets amiantés ont été évacués. Des Panobloc® développés par l'entreprise Techniwood ont été déposés par une grue, emboîtés et collés les uns dans les autres, de bas en haut. Ils sont constitués d'un empilage de plis croisés à 90° et collés entre eux ; chaque pli est composé d'une alternance de lames de bois, de bandes de remplissage

d'isolant et d'une structure en bois destinée à soutenir l'ensemble. Ces blocs comportent déjà menuiseries, fenêtres et volets roulants.

Ce bâtiment appartenant au bailleur SDH, filiale du groupe Action Logement, comportait des façades légères (aussi appelées « mur-rideau »), qui assurent la fermeture de l'enveloppe du bâtiment sans participer à sa stabilité. C'est ce qui a rendu possible l'utilisation de cette innovation.

À terme, les locataires verront **une réduction de leurs charges grâce à cette réhabilitation énergétique et une amélioration du confort d'été, tout en permettant une luminosité optimale.** La requalification de l'enveloppe extérieure servira également à améliorer l'image de la résidence.





AVEC LA FERME QUELIBELLE, LES QUARTIERS DE BREST DEVIENNENT FERTILES

La ferme urbaine de Quelibelle (nom issu de la contraction des quartiers Quéliverzan et Bellevue où elle est implantée), portée par l'association Vert le Jardin, incarne **un projet ambitieux de production alimentaire locale et solidaire.**

Lancée sur un terrain de 1,5 ha dans le quartier prioritaire Quéliverzan-Pontaniou à Brest, la ferme est aujourd'hui un véritable laboratoire de culture maraîchère, avec 3 000 m² de terres cultivées, dont un tunnel de production de 250 m² inauguré en début d'année 2024. À terme, la surface cultivée pourrait doubler et atteindre 6 000 m².

Chaque lundi, une vingtaine de bénévoles se mobilisent pour participer aux différents travaux agricoles, allant de la culture des légumes à l'animation du marché hebdomadaire. Ce bénévolat est essentiel à la bonne marche de la ferme, qui permet de produire jusqu'à **2 t de légumes chaque année, cultivés en plein air du printemps à l'automne.** Les produits de la ferme sont ensuite mis à disposition des habitants, soit via la vente directe sur les marchés locaux, soit par des distributions à des associations de l'aide alimentaire.

150 kg de légumes sont livrés par mois aux associations Entraide et amitié, le Secours catholique, ESR, Le Phare, la Croix-Rouge et Agoraé, en lien avec le centre communal d'action sociale (CCAS). Les légumes sont ainsi distribués gratuitement à ceux qui en ont le plus besoin, permettant à chacun de manger des produits frais, sains et cultivés à deux pas de chez soi. Un soutien supplémentaire est apporté avec la livraison annuelle d'agneaux provenant de l'écopâturage, renforçant l'engagement de la ferme envers une alimentation locale et durable.

Ce projet s'inscrit dans le Plan alimentaire territorial de Brest Métropole, et est soutenu par l'**appel à projets « Quartiers Fertiles »** de l'ANRU. En 2025, les travaux de mise en culture à Bellevue viendront enrichir ce dispositif et élargir encore la capacité de production. Deux bâtiments seront également construits, l'un technique, et l'autre pour l'accueil du public avec des animations et événements. L'objectif reste le même : **offrir à tous un accès facilité à des produits frais et de qualité, tout en soutenant une économie locale et solidaire.**



Projection d'un futur bâtiment d'accueil du public.



LA PAROLE AUX MIRAMASSÉENS POUR LA TRANSFORMATION DE LEUR QUARTIER

L'année 2024 a été marquante dans les quartiers Maille 1 et Mercure de Miramas avec la démolition du bâtiment F2 de la Rousse, et surtout de deux des quatre tours du Mercure. Face à la forte dégradation de ce secteur et à la présence de points de deal importants, les habitants avaient demandé leur démolition.

Depuis 2016, les habitants sont en effet associés à toutes les étapes du projet de renouvellement urbain de ces quartiers :

formalisation du diagnostic, analyse des besoins, orientation stratégique dans le cadre d'un exercice de prospective, implication dans le suivi des études, rédaction des conventions, association au choix des espèces végétales et du mobilier urbain, et même participation au jury du concours de maîtrise d'œuvre pour la nouvelle école et pour le futur centre socioculturel Giono intégrant également la Maison du droit. Ils participent activement à toutes les instances de suivi technique et stratégique du projet : comités techniques et de pilotage, revue de projet annuelle, suivi des différentes opérations.

À Miramas, le chemin compte autant que la destination. Le processus collectif est ainsi une des composantes du projet, à travers des formations, ateliers, diagnostic en marchant, café chantier, etc. Un plan guide rassemblant toutes les demandes des habitants a été élaboré et il est désormais traduit en véritable plan pour la transformation du bâti et le réaménagement des espaces publics. D'ici à 2030, 623 logements seront rénovés, 220 auront été démolis et 250, reconstruits.

Le quartier est également inscrit dans la **démarche « Quartiers Résilients » de l'ANRU**, qui permet de hausser encore le niveau d'ambition en matière de transition climatique et sociale autour de quatre grands objectifs : l'intensification de la démarche d'agriculture urbaine, l'innovation dans la gestion des eaux de pluie, le renforcement de la performance énergétique des équipements publics et le développement de l'offre de soins en lien avec la démarche d'urbanisme favorable à la santé. Dès 2024, le volet « agriculture urbaine » est entré en



phase de préfiguration avec pour objectif de cultiver la place des Baladins, place centrale du quartier. Tomates, fraises et herbes aromatiques poussent désormais dans des bacs de terre installés temporairement devant la sortie du groupe scolaire. De quoi déguster mais surtout préfigurer les modalités de gestion de ce qui sera bientôt une véritable diagonale comestible avec des vergers et des jardins partagés.

Ces transformations profondes du cadre de vie se font tout en préservant la mémoire du quartier. Les habitants prennent la parole dans une série de reportages vidéo, tandis que d'autres ont réalisé une fresque murale. Les habitants sont donc parties prenantes du projet aux côtés de la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Miramas, l'EPAD Ouest Provence, 13 Habitat, ERILIA, Ouest Provence Habitat et UNICIL (du groupe Action Logement), **dans une logique de « gouvernance ouverte » où tous les acteurs, y compris les habitants, ont une place majeure.**



QUEL FUTUR POUR LA POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN ?

LA CONTRIBUTION DES ÉQUIPES DE L'ANRU

«Élaborer et présenter des propositions sur la poursuite de la politique de renouvellement urbain résiliente de demain», c'est la mission que Christophe Béchu, ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du Logement, et Sabrina Agresti-Roubache, secrétaire d'État chargée de la Citoyenneté et de la Ville, ont confié en décembre dernier à Jean-Martin Delorme, président de la section Habitat, aménagement et cohésion sociale de l'IGEDD, Anne-Claire Mialot, directrice générale de l'ANRU, et Cédric Van Styvendael, maire de Villeurbanne. Déplacements, auditions et analyses documentaires menés de janvier à septembre 2024 ont permis d'aboutir à la rédaction d'un rapport intitulé « **Ensemble, refaire ville : pour un renouvellement urbain résilient des quartiers et des territoires fragiles** » remis au gouvernement.

Pour nourrir ces travaux, les salariés de l'ANRU ont formalisé une contribution établissant un bilan des programmes menés par l'agence depuis vingt ans et formulant des propositions pour l'avenir, intitulée « **Le renouvellement urbain, aujourd'hui et demain** ».



UN NOUVEAU PROGRAMME NÉCESSAIRE AUX YEUX DES ÉQUIPES DE L'ANRU

Une première analyse portant sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ayant bénéficié du NPNRU a montré que plusieurs centaines de QPV pouvaient nécessiter une intervention complémentaire. Un diagnostic qui doit s'étendre en 2025 à d'autres quartiers prioritaires.

Cette poursuite de la dynamique de renouvellement urbain passerait par le lancement d'un nouveau programme dès 2025 ayant un objectif réaffirmé de transformation des quartiers les plus pauvres, avec l'enjeu d'une contribution plus forte à l'adaptation au changement climatique et à la résilience. En continuité de la logique du coussin main pour chaque projet, ADN de l'accompagnement par l'agence, la contractualisation des projets pourrait être simplifiée et les délais de réalisation comme les modalités de mise en œuvre des projets adaptés à chaque territoire.



DÉSÉGRÉGATION

La contribution propose de reformuler l'objectif de mixité sociale fixé par la loi à la création de l'ANRU vers un objectif de lutte contre la ségrégation urbaine et sociale, qui nécessite un portage national mais dont la bonne articulation avec les politiques locales constitue également une condition de réussite (plan local de l'habitat, carte scolaire...). Pour mettre en œuvre cet objectif, il s'agit également de crédibiliser la diversification de l'offre de logement, et d'amplifier l'intervention sur l'habitat privé dégradé, avec notamment la proposition d'une contractualisation coordonnée avec l'ANAH.



ÉCONOMIE ET EMPLOI

Il est proposé de renforcer le soutien aux activités économiques, notamment par l'accompagnement des opérations d'immobilier économique, le soutien à des équipements d'envergure communale ou métropolitaine, la pérennisation du Fonds de co-investissement de l'ANRU, l'accompagnement des filières locales. Le renouvellement urbain doit continuer à servir de levier aux créations d'emplois, par la définition d'objectifs plus précis en la matière, adossés à un diagnostic social systématisé, et la montée en qualité des parcours d'insertion (plus grande féminisation ou diversification des secteurs d'activité concernés, mais aussi maintien de l'emploi au-delà du projet).



SÛRETÉ

La sûreté étant une condition de la qualité de vie et de l'attractivité des quartiers, il convient de formaliser cet enjeu comme prioritaire dans le cadre d'un futur programme, grâce à un diagnostic sûreté en amont du projet, des mesures de sécurisation pendant les chantiers, et un projet de gestion pour pérenniser le continuum d'acteurs.



CHANGEMENT CLIMATIQUE

Face à une crise climatique qui frappe plus durement les quartiers prioritaires et leurs habitants, il est proposé de considérer cette vulnérabilité environnementale comme un critère d'éligibilité des quartiers au futur programme. La mesure de l'empreinte carbone des projets pourrait être systématisée, et le modèle de financement plus favorable aux réhabilitations, de même que les mesures en faveur de l'adaptation devront être massifiées. Il serait nécessaire de prendre en compte, au-delà de la seule amélioration thermique, le confort d'été dans le logement et les espaces extérieurs, et la qualité de l'air. Les enjeux de santé environnementale devraient être davantage pris en compte, en articulation avec le déploiement d'une offre de soins de proximité.



PARTICIPATION DES HABITANTS

Des réussites importantes en matière d'association des habitants sont à mettre au crédit des acteurs locaux, mais les processus de participation des habitants sont disparates selon les territoires, et parfois insuffisants avec des situations de blocage voire de contentieux. Il serait nécessaire de définir une exigence vis-à-vis du porteur de projet en faveur de l'implication des habitants, en considérant l'expertise d'usage comme une ressource au service du projet. Une quote-part dite « 1 % participation » pourrait financer des projets de type budget participatif, pour permettre d'aller jusqu'à la délégation de pans de projets aux habitants.



INNOVATION

Le renouvellement urbain doit continuer de préfigurer la ville de demain, par le soutien à l'expérimentation et à l'essaimage des pratiques les plus vertueuses accompagnées par l'innovation.



Mars 2025

Document édité par l'ANRU,
159, avenue Jean Lolive - 93500 Pantin.
Conception et réalisation graphique :

CITIZENPRESS

Visuel de couverture : Pierre Le Tulzo/
Plaine Commune

Impression : Lorraine Graphic



