

N°19  
DÉCEMBRE  
2025

**ANRU**  
Agence Nationale  
pour la Rénovation  
Urbaine

En  
**villes**

LE MAGAZINE DE L'ANRU



En ACTION

## Bien vieillir dans les quartiers : place aux solutions

En DIRECT

À la Réunion, un modèle  
de réhabilitation durable

En PERSPECTIVE

Rendre le sport accessible  
dans les quartiers :  
l'exemple de Drop de Béton

  
GOUVERNEMENT  
Liberté  
Égalité  
Fraternité

Action Logement 

 L'UNION  
SOCIALE  
POUR  
L'HABITAT

 BANQUE des  
TERRITOIRES  
Groupe Crédit Agricole

# 04

## En BREF

**UN MILLIARD D'EUROS DE PRÉTS BONIFIÉS**  
pour les bailleurs sociaux

**CLIMAT** : un outil d'adaptation pour les communes

# 05



# 08



## En DIRECT

Clichy-sous-Bois,  
Saint-Fons, Saint-Denis...  
**DES INITIATIVES INSPIRANTES**

# 06



## En PERSPECTIVE

**UN PARTENARIAT HISTORIQUE**  
au service des quartiers

**3 QUESTIONS À BRUNO ARCADIPANE**, président du groupe Action Logement

# 10

## En ACTION

**INCLUSION**  
**BIEN VIEILLIR DANS LES QUARTIERS : PLACE AUX SOLUTIONS**

Le vieillissement de la population n'épargne pas les quartiers prioritaires, longtemps perçus comme des territoires jeunes. Moins bonne santé, logements inadaptés, mobilités contraintes : les seniors y cumulent les vulnérabilités. Face à ce défi, collectivités, bailleurs, associations et acteurs du renouvellement urbain expérimentent de nouvelles manières de faire du vieillissement un levier d'inclusion et non un facteur d'exclusion.

## EN UNE

Premier espace seniors de proximité de la Ville de Nantes, ouvert depuis l'été 2024 au sein du pôle de services publics Daniel Aseray, dans le quartier prioritaire des Dervallières.



## 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** : Jérôme Perrot – **Coordination** : Direction des relations publiques et de la communication – **Conception et réalisation** : Citizen Press – **Responsable d'édition** : Julia Hilmi – **Rédaction** : Dominique Fidel, Aude Borel, Benjamin Monnet, Julia Hilmi – **Illustration** : Clara de Alberto (p.13 et 22) – **Credit couverture** : Nantes métropole – **Impression** : Lorraine Graphic

# 07

## En DIRECT

**À LA RÉUNION**, un modèle de réhabilitation durable



# 18



## En DÉTAIL

Rendre plus accessible  
**L'ACTIVITÉ SPORTIVE EN QPV**

# 20

## En REGARDS

**SÈTE** : entre mémoire et  
renouveau urbain



© Frédérique Félix-Faure

Rue de la Révolution à Sète. Secteur de l'une des opérations « espaces publics » portée par l'ANRU et la Ville dans le cadre du PNRQAD.

# 22

## En APARTÉ

Rencontre avec **SABINE BARLES**,  
Grand Prix de l'urbanisme 2025

en VILLES

Pour modifier votre abonnement  
au magazine *En Villes* (adresse d'envoi,  
nombre d'exemplaires, etc.), contactez-  
nous à [communication@anru.fr](mailto:communication@anru.fr)

# 88 % DES OPÉRATIONS PRÉVUES

dans les 447 quartiers en transformation dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ont déjà débuté. La totalité des opérations est d'ores et déjà contractualisée, et 28 % d'entre elles ont été livrées.

## Patrice Vergriete s'adresse aux acteurs du monde du logement

Au congrès HLM de l'Union sociale pour l'habitat, le président de l'ANRU a souligné l'importance de finir le programme engagé : « *L'ANRU a remis de la profondeur et de la capacité de transformer un quartier sur dix ou quinze ans. L'engagement de l'Agence et de l'ensemble de ses partenaires a permis d'améliorer la diversification de l'offre, la qualité d'habiter pour ceux qui y résident, la situation de la transition écologique. Je ne vois pas un maire qui veut l'arrêt de l'ANRU, un levier important pour la transformation des quartiers prioritaires.* »

## Climat : un outil d'adaptation pour les communes

Accessible gratuitement sur le site de Météo-France, la plateforme Climadiag fait la synthèse des informations indispensables à l'adaptation via une liste d'indicateurs climatiques ciblés pour chaque commune ou EPCI : climat, risques naturels, santé, agriculture, tourisme.



+ [www.meteofrance.com/climadiag-commune](http://www.meteofrance.com/climadiag-commune)

**@Banque des territoires**  
Logement social : comment conjuguer urgence climatique et mission sociale ?

La nouvelle édition de notre étude Perspectives sur le logement social dresse un bilan détaillé de la situation patrimoniale et financière des bailleurs et projette leur trajectoire à 40 ans.

+ À télécharger ici : [urlr.me/XaDfqU](http://urlr.me/XaDfqU)



## RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX : 1 MILLIARD D'EUROS DE PRÊTS BONIFIÉS POUR LES BAILLEURS SOCIAUX

La Banque des territoires a annoncé au Congrès HLM une enveloppe de 1 milliard d'euros de prêts bonifiés destinés aux bailleurs sociaux, qui permettra de poursuivre la reconstruction de logements accessibles et de qualité pour les ménages les plus modestes. La reconduction de cette mesure s'inscrit pleinement dans le plan d'action pour la reconstitution de l'offre en dehors des QPV voté par le conseil d'administration de l'ANRU en juillet 2024, et qui a d'ores et déjà permis aux bailleurs sociaux de financer la construction de 8534 logements sociaux PLAI.



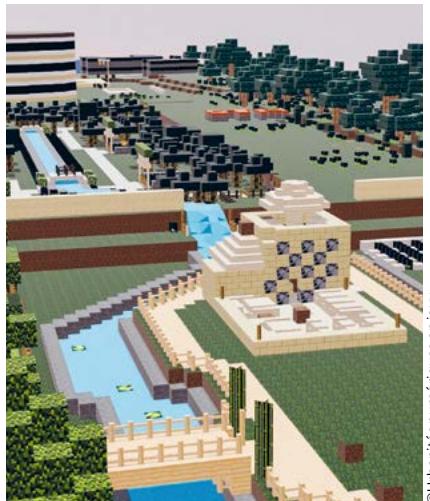
« *J'ai visité un projet de logements à La Courneuve, en région parisienne. Un quartier où vivaient beaucoup de personnes vulnérables et où, heureusement, on agit maintenant. L'ensemble est totalement rénové. Des logements modernes, abordables, efficaces sur le plan énergétique. De nouvelles écoles, un centre culturel pour renforcer les liens de la communauté. J'ai vu l'impact direct sur les familles, les jeunes, les adolescents. Les nouvelles bases que cela a permis de poser. Les perspectives nouvelles que cela a ouvert. Voilà les histoires que nous pouvons écrire en Europe, si nous le décidons. (...) »*

DAN JØRGENSEN, COMMISSAIRE EUROPÉEN, A PRIS EN EXEMPLE L'ANRU AU SOMMET DES MINISTRES DU LOGEMENT FIN SEPTEMBRE À COPENHAGUE.



# CLICHY-SOUS-BOIS, SAINT-FONS, SAINT-DENIS... DES INITIATIVES INSPIRANTES

Dans les quartiers faisant l'objet d'un programme de renouvellement urbain accompagné par l'ANRU, nombreux sont les acteurs de terrain et les associations à proposer des activités pour mieux vivre le changement, créer du lien, partager.



## UN STADE TRANSFORMÉ EN PARC DE 27 000 M<sup>2</sup>

Depuis février 2025, le stade Carnot, situé en cœur d'un quartier en plein renouvellement urbain à Saint-Fons, est en mutation afin d'offrir un nouveau poumon vert et sportif aux habitants.

Le futur parc Louis-Nicollin de 27000 m<sup>2</sup> sera composé d'un espace sportif de 4500 m<sup>2</sup>, d'un écrin de verdure avec la plantation de 200 arbres sur 1,5 ha, et d'une partie dédiée aux activités familiales où il sera possible d'organiser des événements culturels. Ce projet s'inscrit dans le cadre du NPNRU et de la labellisation « ÉcoQuartier » du secteur Carnot-Parmentier. Mobilité douce, lutte contre la chaleur, nature en ville, ressource en eau préservée et performance énergétique des bâtiments en sont les principaux objectifs.

## CONCEVOIR SON QUARTIER GRÂCE À UN JEU VIDÉO

« Urbanités numériques en jeux » invite les jeunes à devenir acteurs de la rénovation urbaine en réinventant leur ville à travers des outils numériques, dont fait partie

le jeu *Luanti*, équivalent libre de *Minecraft*. L'idée ? Reconstruire le territoire et proposer des aménagements urbains en prenant en compte les problématiques écologiques, sociales ou esthétiques. Ce projet a été expérimenté en prévision des JOP 2024 par l'Institut de recherche et d'innovation et la Direction académique au numérique éducatif de Créteil pour explorer la transformation de la Seine-Saint-Denis. Les derniers ateliers ont été menés à Clichy-sous-Bois autour de la reconstruction du bassin Maurice-Audin ; les prochains se tiendront à la Cité des sciences fin 2025, puis à Épinay-sur-Seine avec des collégiens et lycéens début 2026.



## FAIRE JARDINER LES URBAINS, SEMER LES GRAINES DE L'AVENIR

Installée dans le parc du Glacis, au sein du quartier des Francs-Moisins, la ferme urbaine Plaine Terre propose aux habitants de renouer avec l'agriculture urbaine. S'étalant sur 4000 m<sup>2</sup> et comportant six serres, cette ferme participative produit des graines de légumes, d'aromatiques et de fleurs en agriculture biologique. Ce projet, porté par l'association La Sauge, lauréate de l'appel à projets « Quartiers Fertiles », est le premier en Seine-Saint-Denis. Il a pour objectif de « faire jardiner les urbains au moins deux heures par semaine », de sensibiliser à la résilience des villes, de créer du lien social, de former les habitants aux métiers de l'agriculture et de donner accès à des produits bio via une distribution de paniers de légumes solidaires.

©Ville de Saint-Fons

# L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ APRÈS LA RÉNOVATION URBAINE À MARSEILLE

Plateau situé dans les quartiers nord de la cité phocéenne, Saint-Antoine – Plan d'Aou a bénéficié du PNRU. Pour terminer sa mue, une offre inédite d'accès à la propriété en bail réel solidaire y a été lancée avec 106 logements, dont 71 maisons individuelles. De quoi favoriser la mixité sociale.



**L**ivrée en 1970 et longtemps perçue comme un grand ensemble isolé, la cité du Plan d'Aou bénéficie depuis 2005 d'une convention avec l'ANRU dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). Ce quartier de 915 logements avait connu, dès les années 1980, de graves désordres techniques conduisant la Ville de Marseille à y démolir 870 logements sociaux devenus obsolètes. Au fil des années, une profonde transformation de ce quartier a été amorcée avec la construction et la réhabilitation de logements sociaux. Saint-Antoine – Plan d'Aou a également été reconnecté au reste de la ville grâce à l'arrivée de nouvelles voies, d'un bus ainsi que de nombreux équipements publics (centre social, médiathèque, maison de santé...), attirant des publics extérieurs. Afin de terminer sa mue, et dans une logique de diversification de l'offre résidentielle, les premières pierres d'un projet innovant ont été posées.

Elles vont permettre la construction de 106 logements en accession à la propriété via le bail réel solidaire pour une livraison prévue début 2026.

## Le premier projet en bail réel solidaire de Marseille

En permettant aux acheteurs de devenir propriétaire du bâti à un prix réduit de 20 % à 25 % (voir encadré), ce projet intitulé « Vision d'Aou » et porté notamment par le bailleur social Erilia, Demathieu Bard et Ekinov répond à une forte demande locale. Il offre ainsi des possibilités de mobilité résidentielle aux habitants du quartier tout en attirant de nouveaux venus. Ces 71 maisons individuelles et 35 appartements situés dans des immeubles de trois étages bénéficient tous d'un extérieur et offrent pour certains une vue dégagée sur la rade de Marseille. Ce projet, précurseur dans la cité phocéenne, a d'ores et déjà trouvé son public puisqu'à ce jour moins de 20 logements sont encore disponibles à l'achat. ●

## Comment fonctionne le bail réel solidaire ?

Opérationnel depuis 2017, le bail réel solidaire repose sur un principe de dissociation du foncier et du bâti. Le propriétaire n'achète que la partie bâtie du logement tandis que le terrain est possédé par un organisme foncier solidaire. C'est ce qui permet de réaliser 20 % à 40 % d'économies selon les secteurs géographiques. Ce dispositif permet ainsi aux ménages modestes, respectant un plafond de revenus, d'accéder à la propriété à condition d'utiliser ce logement en tant que résidence principale.





**215**  
logements modernisés

**3 ANS**  
de travaux

**15 000**  
heures d'insertion réalisées

**PLUS DE 900 000 EUROS**

de subventions ANRU : résidentialisation et démolition de six logements. La LBU du ministère des Outre-mer a quant à elle financé la reconstitution de l'offre sociale locative démolie et la réhabilitation, principal poste de dépenses.

# À LA RÉUNION, UN MODÈLE DE RÉHABILITATION DURABLE

**Désimperméabilisation des sols, végétalisation, énergie solaire, mise en accessibilité de certains logements... la réhabilitation de la résidence Victoria à Saint-André, à La Réunion, donne un second souffle au cœur de ville.**

**P**remière opération menée et livrée par la Société d'Habitation à Loyer Modéré de La Réunion (SHLMR) dans le cadre du NPNRU, cette réhabilitation est exemplaire au niveau de l'adaptation au changement climatique. Dès la conception, la réflexion s'est centrée sur la désimperméabilisation des sols et la végétalisation des espaces, avec une volonté de replacer la nature au cœur des aménagements pour lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain et favoriser la gestion des eaux pluviales. Le ratio de places de stationnement a été revu à la baisse (0,8 par logement, contre 1 à l'origine) afin de libérer de l'espace pour la verdure. Symbole de ce renouveau, un arbre supplémentaire y a été planté par une locataire lors de l'inauguration. Les parkings ont été aménagés avec des dalles alvéolées, permettant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et limitant la surchauffe du bitume. La résidentialisation s'accompagne d'une lutte contre les véhicules hors d'usage, grâce à une action partenariale entre la SHLMR, la Ville, l'EPCI et les services de police. Ces opérations « coup de poing » et campagnes de sensibilisation auprès des locataires s'inscrivent dans une démarche de gestion urbaine de proximité, rendant l'environnement plus sûr et agréable.

## Confort thermique et innovation énergétique

La résidence Victoria construite en 1993 comptait initialement 218 logements vieillissants. Après trois ans de chantiers, ce sont 215 logements entièrement repensés, plus confortables et adaptés aux personnes âgées ou en situation de handicap, prêts à accueillir les habitants du quartier. À l'intérieur, la réhabilitation s'appuie sur un bouquet de solutions bioclimatiques pour améliorer le confort thermique des habitants tout en maîtrisant leurs charges. Chaque logement bénéficie désormais d'un système de chauffe-eau solaire relié à un ballon individuel et de robinetteries d'équipements hydro-économies. La ventilation naturelle a été renforcée : agrandissement des ouvertures, suppression de la cloison entre la cuisine et le séjour, installation de brasseurs d'air dans les salons, volets basculants et persiennes dans les chambres, jalousies orientables dans les pièces humides, et panneaux coulissants sur les terrasses. Ces choix, validés en concertation avec les locataires, conjuguent confort thermique et sobriété énergétique. Pour protéger les bâtiments des aléas climatiques, un bardage a été ajouté sur les pignons les plus exposés et les entrées sécurisées contre le risque d'inondation. ●





Depuis vingt ans, l'ANRU a pu s'appuyer sur des partenaires solides pour soutenir la mutation des quartiers prioritaires. Parmi eux, le groupe Action Logement figure au premier rang.

©G. Perret

**A**cteur et financeur majeur du renouvellement urbain depuis le lancement de l'ANRU, Action Logement contribue à hauteur de 72 % au financement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Ce partenariat historique traduit une ambition commune : améliorer durablement la qualité de vie dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) tout en favorisant la mixité sociale et la cohésion territoriale. À travers ses interventions, Action Logement agit sur plusieurs leviers : qualité de l'environnement urbain, rénovation et production de logements sociaux, développement d'une offre privée ou intermédiaire pour diversifier l'habitat et accompagner les parcours résidentiels des salariés, participation à l'ancrage territorial des entreprises et au dynamisme

des bassins d'emploi. Cette approche repose sur une conviction : le logement comme moteur d'inclusion sociale et d'accès à l'emploi.

#### Une forte mobilisation en 2024

Présent à toutes les étapes de la rénovation urbaine, le groupe intervient aux côtés de l'ANRU depuis la conception jusqu'à la réalisation des projets. Ce modèle de partenariat institutionnel permet de répondre aux enjeux du renouvellement urbain à grande échelle. En 2024, l'intensité de la mobilisation, avec notamment l'engagement de 600 millions d'euros de prêts en plus des 400 millions d'euros de subventions, les résultats obtenus en matière de production et de réhabilitation de logements, et une présence renforcée sur tous les territoires via les 43 filiales immobilières du groupe illustrent l'efficacité de cette dynamique. ●

#### EN CHIFFRES

**1 MILLIARD**

d'euros a été mobilisé par Action Logement (subventions, prêts, apports) au service du renouvellement urbain en 2024

**+ DE 39 000**

logements sociaux ont été produits ou réhabilités en 2024

**PRÈS DE 40 %**

de ces logements sont situés dans des zones d'emplois dynamiques

**1,3 MILLION**

d'actifs en QPV concernés

3 QUESTIONS À

# Bruno Arcadipane

PRÉSIDENT DU GROUPE  
ACTION LOGEMENT

**SELON VOUS, QU'EST-CE QUI FAIT LA SINGULARITÉ DE CETTE COOPÉRATION ET EN QUOI EST-ELLE DÉTERMINANTE POUR LA RÉUSSITE DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN ?**

Engagé depuis l'origine pour accompagner le renouvellement urbain, Action Logement est aujourd'hui le principal financeur du NPNRU, à hauteur de 72 %. Le savoir-faire des 43 filiales immobilières du groupe et de Foncière Logement, l'association dédiée à la mixité sociale, nous permet de prendre une part essentielle pour redessiner les quartiers et y développer des logements abordables de qualité pour les salariés des bassins d'emploi. Aux termes de la convention tripartite, signée avec l'État et l'ANRU, ce sont 3,8 milliards d'euros (dont les deux tiers en subventions) que le groupe aura consacré entre 2023 et 2027 pour financer plus de 39 000 logements. Et, depuis le début des programmes de renouvellement urbain (PNRU et NPNRU), ce sont près de 14 milliards d'euros qui ont été investis dans la rénovation urbaine à fin 2025 (dont 2,6 milliards d'euros en prêts engagés sur le NPNRU) par Action Logement.

Notre mission est de faciliter le logement des salariés pour favoriser l'emploi. Les quartiers rénovés du NPNRU sont massivement à proximité des bassins d'emploi et représentent donc une réelle solution logement pour les ménages d'actifs à revenus modestes. L'agilité de notre plateforme d'attributions locatives, AL'in, lancée il y a 5 ans, nous permet d'orienter les salariés vers les logements neufs ou rénovés dans ces quartiers. Cet outil performant, qui place le demandeur comme acteur de la demande, selon le principe de la location choisie, est une avancée fondamentale.

**FACE AUX ENJEUX ACTUELS, QUELLES NOUVELLES PISTES DE COOPÉRATION ENTRE ACTION LOGEMENT ET L'ANRU IMAGINEZ-VOUS POUR RENFORCER ENCORE L'IMPACT DE CES INVESTISSEMENTS SUR LA VIE DES HABITANTS ET DES SALARIÉS ?**

Dans le cadre de la mission de préfiguration, nous ferons valoir nos ambitions pour des quartiers rénovés et la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Cela passe aussi par l'évaluation des opérations passées pour mesurer leur efficacité. Je suis convaincu de l'importance de faire émerger les projets au niveau local et parfois de renforcer l'ingénierie dédiée. La diversité des réalités territoriales doit être mieux prise en compte, et les enjeux de l'emploi et du développement économique doivent être placés au cœur des initiatives. ●

**Notre mission  
est de faciliter  
le logement  
des salariés  
pour favoriser  
l'emploi**



©Jean Chiscano / Action Logement



## INCLUSION

# BIEN VIEILLIR DANS LES QUARTIERS : PLACE AUX SOLUTIONS

**Le vieillissement de la population n'épargne pas les quartiers prioritaires, longtemps perçus comme des territoires jeunes.** Moins bonne santé, logements inadaptés, mobilités contraintes : les seniors y cumulent les vulnérabilités. Face à ce défi, collectivités, bailleurs, associations et acteurs du renouvellement urbain expérimentent de nouvelles manières de faire du vieillissement un levier d'inclusion et non un facteur d'exclusion.

**C'**était prévisible : le temps passant, le baby-boom de l'après-guerre se transforme mécaniquement en pappy-boom. En 2040, plus d'un habitant sur quatre aura plus de 65 ans et, en 2060, 10 % de la population aura plus de 80 ans. La France vieillit partout, dans les quartiers prioritaires comme ailleurs. Si les moins de 25 ans y sont plus présents qu'ailleurs (39,1 %, contre 29,9 % au niveau national), la part des plus de 60 ans a augmenté dans les QPV de 1,7 point entre 2010 et 2016, ce qui n'est pas le cas des autres classes d'âge. « *On a encore trop souvent tendance à penser les QPV comme des territoires jeunes, mais la réalité évolue : la part des 15-24 ans recule tandis que celle des 60 ans et plus progresse fortement, renchérit Alicia Zaccaria, chargée de mission Aménagement à l'ANRU. Et l'expérience de l'avancée en âge n'y est pas la même qu'ailleurs. L'état de santé des habitants est en moyenne moins bon, la perte d'autonomie plus précoce, l'offre de santé moins dense, les mobilités plus contraintes, les logements peu adaptés, les services publics et les commerces moins accessibles, les liens sociaux plus distendus.* » Comme le résumait brutalement un article du Monde paru en août 2025 : « *Rien, dans les cités, n'a été conçu pour les personnes âgées.* »

#### Vers des quartiers inclusifs

Face aux défis démographiques qui s'annoncent, la question de l'adaptation des quartiers au vieillissement n'est plus un enjeu marginal, mais un impératif social et urbain. Alors, quels leviers actionner ? Il n'y a pas de solution miracle. C'est l'ensemble du cadre de vie et des services qu'il faut repenser, dans toutes leurs dimensions : bâti, ressenti, espace, équipements publics... C'est précisément cette approche globale que l'ANRU a intégrée dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) : « *L'adaptation au vieillissement dans les quartiers prioritaires est davantage prise en compte qu'elle ne l'était dans le précédent programme : logements adaptés, accès aux soins, services et commerces de proximité, espaces publics repensés, soutien*

*aux structures solidaires et intergénérationnelles font partie des objectifs majeurs* », souligne Anne-Claire Mialot, directrice générale de l'ANRU. Partout en France, de nombreux acteurs d'horizons différents déploient, à leur échelle, de nouvelles manières de penser la ville à hauteur d'aînés. En Île-de-France, l'ARS agit avec les acteurs du vieillissement en QPV pour repérer les fragilités et diversifier les solutions. Elle structure notamment les Services d'Autonomie à Domicile (SAD) et déploie les Centres de Ressources Territoriaux (CRT) pour appuyer les professionnels locaux. La ville de Sevran, elle, articule plusieurs initiatives dans le cadre de la démarche « Quartiers Inclusifs » lancée par le département de la Seine-Saint-Denis. L'enjeu : s'appuyer sur le programme de renouvellement urbain pour intégrer les enjeux liés à la perte d'autonomie. La réhabilitation d'un foyer en résidence pour personnes âgées a été l'occasion d'autres interventions, comme la mise en place d'une maison médicale, des cheminements retravaillés, mais aussi la création de 14 logements adaptés, dont 10 labellisés inclusifs. Un tiers-lieu participatif pensé pour répondre aux besoins de tous les résidents du quartier, quel que soit leur âge, complète ces interventions (voir page 17). Financé pour partie par l'ANRU, ce projet est porté par le bailleur social Vilogia, l'association de services à la personne Vitalliance et la Méta pour l'ingénierie sociale.

« *On a encore trop souvent tendance à penser les QPV comme des territoires jeunes, mais la réalité évolue : la part des 15-24 ans recule tandis que celle des 60 ans et plus progresse fortement* »

**ALICIA ZACCARIA,  
CHARGÉE DE MISSION  
AMÉNAGEMENT À L'ANRU**





À Pau, dans le quartier Saragosse où 14 % de la population a plus de 75 ans, 140 logements – soit 10 % du parc réhabilité dans le cadre du NPNRU – ont fait l'objet d'une « suradaptation » destinée à anticiper les difficultés rencontrées par les personnes vieillissantes dans leur environnement quotidien. Au programme : une accessibilité et des cheminements facilités dans les parties communes – en particulier les halls – et dans le logement, des parcours nocturnes éclairés, des volets roulants automatisés... Les espaces publics ont également été reconfigurés pour répondre aux usages des personnes âgées, avec la volonté affichée de faciliter leurs sorties pour préserver leur mobilité et leurs liens sociaux. « *Le mobilier urbain, par exemple, a été conçu pour favoriser les rencontres et les discussions, ajoute Alicia Zaccaria. Des bancs avec appuis ischiatiques, permettant de se reposer en restant debout, offrent des pauses bienvenues pendant les promenades à ceux qui auraient du mal à se relever.* » Les personnes âgées peuvent bénéficier d'un accompagnement spécifique lorsqu'elles sont concernées par le relogement dans le cadre du NPNRU : obtention d'un logement adapté à proximité de services essentiels (commerces, professionnels de santé...) sans rupture sociale.

#### Faire du grand âge un levier de vitalité

Parallèlement à ces interventions concrètes, d'autres acteurs font évoluer les représentations et les idées reçues sur le vieillissement. C'est le cas notamment du Réseau Francophone des Villes Amies des Aînés (RFVAA) qui accompagne les collectivités face au défi démographique. « *Dans nos sociétés, le grand âge est vu comme une perte de*

*capacité et un coût, et pas comme un levier de vitalité pour la société*, indique Pierre-Olivier Le-febvre, délégué général de l'association. Partant de ce constat, nous promouvons une démarche qui s'appuie sur l'expertise d'usage des habitants âgés pour construire des plans d'actions qui bénéficieront in fine à tout le monde, puisqu'une ville plus sûre, plus confortable et plus accessible pour les vieux est une ville plus sûre, plus confortable et plus accessible pour l'ensemble de la population ! » Affilié au programme international de l'OMS, le réseau accompagne aujourd'hui près d'une centaine de collectivités françaises dans cette transition. À travers ses cinq engagements et ses 110 critères, le label « Ville amie des aînés » invite à dépasser la logique médico-sociale pour aborder le vieillissement comme un enjeu global : urbanisme, logement, mobilité, numérique, lien social, culture, service et économie locale. L'approche permet aussi de considérer les ressources que les personnes âgées apportent à la vie locale (bénévolat, réseaux d'échanges de savoirs, etc.). Une manière d'ancrer durablement le sujet dans les politiques publiques... et de redonner toute leur place aux habitants âgés dans la fabrique de la ville. ●

1. L'habitat inclusif est un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale. Il est destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, partageant des espaces de vie commune et des services avec les autres habitants.

« *Rien, dans les cités, n'a été conçu pour les personnes âgées* »

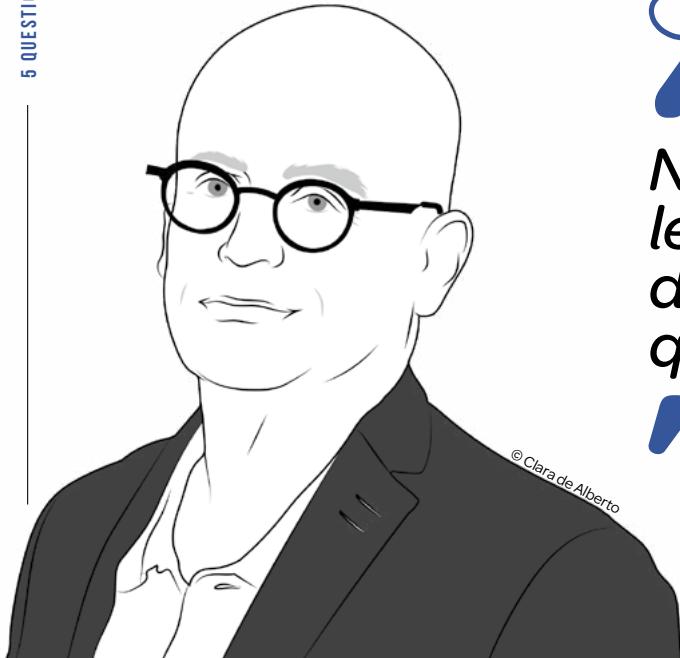
LE MONDE, AOÛT 2025



## Vieillissement : de quoi parle-t-on ?

**FOCUS**

**La notion de personne âgée dépend étroitement du contexte.** Le vieillissement est un processus progressif et individuel lié aux conditions matérielles de vie, à la qualité des liens sociaux mais aussi au patrimoine génétique de chacun. L'OMS a d'ailleurs proposé récemment de tenir compte de l'espérance de vie attendue à la naissance. Il importe en effet de dépasser les catégories d'âge et d'articuler deux approches : une conception universelle qui améliore le cadre de vie de tous, et des adaptations ciblées pour préserver l'autonomie de chacun.



# Serge Guérin

*Nous vivons dans le déni de l'explosion démographique qui arrive*

“

Auteur de *Et si les vieux aussi sauvaient la planète ?*, le sociologue Serge Guérin rappelle que les aînés ne sont pas un problème à gérer pour les villes de demain mais une force vive. Encore faut-il leur donner toute leur place dans la cité.

## QUE VEUT DIRE ÊTRE VIEUX AUJOURD'HUI ?

Ça ne veut pas dire la même chose selon que l'on se place du côté des institutions ou des premiers concernés. Les institutions continuent de classer les gens par tranches d'âge rigides : on est administrativement vieux à 65 ans. Mais pour chacun d'entre nous, c'est une autre histoire ! L'âge est un concept relatif, culturel et évolutif : un septuagénaire d'aujourd'hui n'a rien à voir avec son grand-père.

## QUEL REGARD LA SOCIÉTÉ PORTE-T-ELLE SUR LE VIRAGE DÉMOGRAPHIQUE QUI NOUS ATTEND ?

Plus qu'un regard, je crois qu'il y a un refus de voir la réalité en face. Nous vivons dans le déni de l'explosion démographique qui arrive. Le consensus gériatrique considère que l'entrée dans le grand âge commence désormais autour de 85 ans : c'est là que les risques cognitifs et les vulnérabilités augmentent fortement. Or, à partir de 2031, les générations du baby-boom vont atteindre

cet âge, et ce flux massif va durer vingt-cinq ans. Et je peux vous le dire dès à présent : nous ne sommes pas prêts !

## QU'EN EST-IL DANS LES QUARTIERS POPULAIRES ?

Là aussi, j'observe une forme de déni. On se focalise encore beaucoup sur la jeunesse des quartiers populaires alors qu'aujourd'hui 35 % des résidents en HLM sont des seniors. Pourtant, et alors même que l'EHPAD est parfois le premier employeur local, on a du mal à penser l'adaptation des villes aux enjeux liés à cette reconfiguration de la population.

## REPENSER NOS VILLES POUR LES SENIORS, D'ACCORD... MAIS PAR OÙ COMMENCER ?

Certains leviers d'adaptation sont bien connus : adapter les logements et rendre la ville plus accessible. Cela passe par plus de toilettes publiques, plus d'assises, des feux tricolores revus pour permettre des traversées plus lentes... Un autre chantier décisif

concerne l'offre de santé, mais c'est un sacré défi, car les maisons de santé ont bien du mal à recruter des médecins.

## VOUS ÉVOQUEZ AUSSI UN CHANGEMENT DE POSTURE ?

Il faut arrêter de vouloir changer la ville pour les vieux mais il faut le faire avec eux. Ne pas les considérer comme des bénéficiaires mais comme des experts d'un espace public qu'ils connaissent mieux que les actifs. Penser à l'accessibilité mais aussi à leur donner une place dans la société, où ils peuvent contribuer et être utiles. Il ne s'agit pas de les pousser à « s'engager », mais de leur permettre de rester présents, de donner un coup de main, de participer à la vie du quartier comme ils le souhaitent. Forums associatifs, animations locales, entraide de voisinage, universités du temps libre... Il faut miser sur tout ce qui permet de continuer à « faire pays », pour reprendre la belle expression de l'écrivain Patrick Chamoiseau. ●

# ADAPTATION AU VIEILLISSEMENT : LES QUARTIERS RELÈVENT LE DÉFI

Partout, bailleurs, collectivités et associations inventent des réponses concrètes : logements inclusifs, équipements adaptés, services de proximité, actions de prévention et initiatives intergénérationnelles.

De La Réunion à Lille, nos exemples de solutions traduisent une même ambition : faire du vieillissement une chance pour renforcer la solidarité, la qualité de vie et le lien social dans les territoires.

## ADAPTER L'HABITAT AU VIEILLISSEMENT

Labellisé « Ville amie des aînés », Nantes a mis en place un programme de « logements bleus » principalement dédié au parc social. Ces logements sont conçus pour anticiper la perte d'autonomie et couplés à une offre de services à la personne. À Pau, dans le quartier Saragosse, la tour des Fleurs abrite désormais une douzaine de logements aménagés pour des locataires seniors en perte d'autonomie ou en situation de handicap : douche adaptée, déplacements limités, portes à galandage, volets électriques... À Romainville, en Seine-Saint-Denis, une tour du quartier Gagarine accueillera dès 2026 un projet d'habitat inclusif. Au programme : des logements adaptés, un plateau technique pour les professionnels médico-sociaux et un lieu de convivialité et d'animation. À Poitiers, la résidence René-Amand s'inscrit dans la même optique avec une forte dimension intergénérationnelle.



## REPENSER LA VILLE À HAUTEUR D'AÎNÉS

À Échirolles, le renouvellement urbain des Villeneuves transforme un ancien espace événementiel – la Butte – en un vaste centre de vie pensé pour toutes les générations. Il sera largement ouvert sur un nouveau parc doublé d'un espace piéton arboré, pensés comme des lieux refuges contre les îlots de chaleur. À Pau, la conciergerie solidaire et intergénérationnelle du Pôle Laherrère offrira bientôt des services mutualisés aux habitants. Même dynamique dans le secteur sud de la Métropole européenne de Lille : l'espace seniors du faubourg de Béthune est relocalisé au cœur du quartier et à proximité de la future résidence intergénérationnelle de la tour Renoir pour renforcer l'accessibilité des services qui y sont proposés.

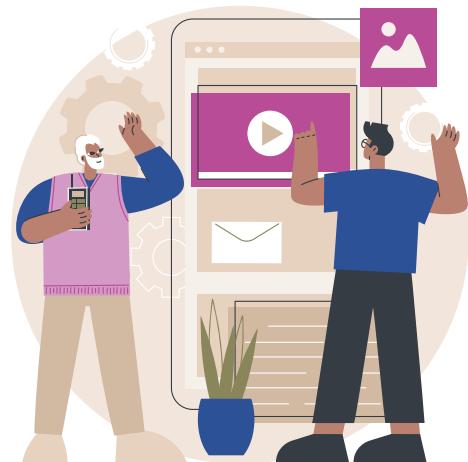


## DE LA PRÉVENTION AU SOIN

À Allonnes, le futur pôle de bien-être seniors proposera restaurant, activités physiques et ateliers de prévention pour rompre l'isolement et préserver l'autonomie. À Nantes, l'espace seniors des Dervallières mise également sur des conférences et des séances de gym douce pour lutter contre les effets du vieillissement et contre l'isolement. Dans de nombreux quartiers, l'offre de santé est densifiée par la création de maisons de santé. À Sens, celle des Champs-Plaisants fédère une trentaine de praticiens autour d'un suivi global; à Clermont-Ferrand, le centre Alain-Laffont offre un cadre accessible et modernisé; à Stains, la reconversion d'une supérette en pôle médical et ressourcerie allie soin, conseil et vie de quartier.

## VIVRE ENSEMBLE À TOUT ÂGE

À Saint-Louis, à La Réunion, les habitants du quartier du Gol ont transformé la cité Kayamb en participant à un chantier ouvert: construction d'espaces temporaires, ateliers créatifs, animations culturelles. À Dunkerque, les seniors du quartier Jean-Bart ont participé à l'élaboration d'un cahier de recommandations pour concevoir un habitat adapté au maintien à domicile. La solidarité intergénérationnelle prend aussi d'autres formes : 18 studios de co-living verront le jour au rez-de-chaussée des immeubles Schweitzer de Reims; dans plusieurs villes, les colocations solidaires intergénérationnelles de l'AFEV rapprochent étudiants et personnes âgées autour de projets d'entraide locale. Autant d'initiatives qui replacent les habitants au cœur de la fabrique urbaine, en faisant du « vivre-ensemble » un bien commun.



## DES INNOVATIONS POUR MIEUX VIEILLIR

Soutenues par le réseau des Innovateurs de l'ANRU, de nombreuses solutions novatrices réinventent les services du quotidien pour accompagner le vieillissement. Ainsi, à Lille, Happymoov facilite les déplacements de proximité grâce à ses vélotaxis, utiles aux seniors comme aux habitants sans voiture. Allô Bernard développe, sur plusieurs territoires, un réseau d'artisans et de concierges pour améliorer le confort des habitants, en particulier des seniors, pendant les chantiers de réhabilitation. Enfin, en Martinique, l'association Up and Space forme les seniors aux usages numériques.

# TRAITER LE VIEILLISSEMENT AU MÊME TITRE QUE LA JEUNESSE...

ENTRETIEN AVEC

## Yann Lasnier

DÉLÉGUÉ GÉNÉRAL DES  
PETITS FRÈRES DES PAUVRES

### POURQUOI VOUS ÊTRE INTÉRESSÉS À LA QUESTION DU VIEILLISSEMENT DANS LES QUARTIERS POPULAIRES ?

Parce que c'est un angle mort. On associe spontanément l'isolement des personnes âgées à la grande ruralité, à la montagne ou aux villages reculés. Mais cette réalité existe aussi dans les quartiers prioritaires, où la population vieillit à grande vitesse. C'est un phénomène très peu repéré, pour une raison simple : la plupart des acteurs de ces territoires viennent de l'action sociale ou socio-éducative, donc naturellement orientés vers l'enfance, la jeunesse, la famille. La question de l'âge demeure un impensé.

### COMMENT EXPLIQUEZ-VOUS CE DÉCALAGE ENTRE LA RÉALITÉ DU TERRAIN ET LA PERCEPTION DES ACTEURS ?

On est resté avec un vieux logiciel, celui du parcours résidentiel ascendant : on démarrait dans le parc social, puis on accédait à la propriété. Or ce modèle ne correspond plus à la réalité. Beaucoup de locataires âgés n'ont jamais quitté leur logement social et ils y vieillissent sans accompagnement.

### QU'EST-CE QUI CARACTÉRISE AUJOURD'HUI LA SITUATION DES AÎNÉS DANS CES QUARTIERS ?

Ils subissent une triple peine : le vieillissement et ses effets physiques, la pauvreté matérielle et l'isolement social. Deux millions de personnes de plus de 60 ans vivent sous le seuil de pauvreté, et la situation est encore plus marquée dans les QPV. Ces habitants sont souvent paisibles, discrets, ils paient leur loyer et ne



© Cyril Marcilhacy / Item

*« La question de l'âge demeure un impensé »*

posent pas de problèmes, mais ils souffrent d'un manque de considération et d'un environnement peu adapté : logements mal conçus, ascenseurs en panne, trottoirs abîmés, disparition des commerces et des services.

### QUE FONT LES PETITS FRÈRES DES PAUVRES FACE À CES CONSTATS ?

Nous testons plusieurs dispositifs en lien avec les bailleurs sociaux. À Paris, par exemple, nous avons mis en place des permanences solidaires qui sont à la fois des espaces de convivialité et un point de repérage social. Nous travaillons aussi avec l'AFEV sur des projets intergénérationnels, autour des co-locations étudiantes solidaires, les KAPS. L'idée est de mettre en place des écosystèmes bienveillants, peu coûteux, qui recréent du lien.

### QUELLES SONT SELON VOUS LES PRIORITÉS À METTRE EN ŒUVRE ?

Il faut traiter la question du vieillissement au même titre que celles de la jeunesse ou de la famille. Les élus locaux doivent la prendre à bras-le-corps : c'est un enjeu d'urbanisme, de transport, de culture, de lien social. Nous proposons un plan Marshall pour rénover les résidences autonomie, un plan de lutte contre les pannes d'ascenseurs, des rendez-vous systématiques avec un ergothérapeute à partir de 65 ans, et la revalorisation du minimum vieillesse au niveau du seuil de pauvreté. ●

# ILS TÉMOIGNENT

Ils ont 76 et 73 ans, l'un vit à Avignon, l'autre à Sevran. Gérard Reboul et Mohamed Belkhiri portent un même regard lucide sur ce que signifie vieillir dans leur quartier.

« J'habite le quartier de la Rocade Sud d'Avignon depuis une cinquantaine d'années. J'y ai travaillé, milité, et j'y ai tout mon réseau d'amis. Je suis encore aujourd'hui profondément attaché à mon quartier malgré sa grande paupérisation, ses défauts structurels et ses problèmes d'insécurité. Conseiller citoyen depuis dix ans, c'est tout naturellement que j'ai participé au comité d'engagement du programme de rénovation du quartier. Je suis même allé à Paris porter la voix des habitants. Aujourd'hui, j'ai 76 ans, ce qui fait de moi un senior, même si cette étiquette ne veut pas dire grand-chose. Je suis sportif, très actif et plus que jamais investi dans mes engagements locaux. Mais peut-être que, l'âge aidant, je deviens plus attentif à la façon dont les personnes âgées vivent notre quartier. J'observe des points positifs : une offre de santé plutôt dense, un tramway arrivé il y a trois ans qui est un vrai plus pour toutes les générations, un nouvel espace public sur l'emplacement d'un bâtiment détruit et doté de bancs qui offrent une zone de détente et de rencontre agréable, des bâtiments rénovés plus confortables... Mais il reste encore beaucoup à faire : renforcer la sécurité, pacifier les abords de la Rocade, et surtout continuer à accompagner les aînés lors des relogements, pour éviter que ce changement de vie ne soit un arrachement. »

Gérard  
Reboul



©DR



©Sylvie Dupic

*Mohamed  
Belkhiri*

« J'ai 73 ans et je vis en France depuis une quarantaine d'années. En Algérie, j'étais courrier, spécialisé dans l'ameublement. Je me suis marié là-bas et j'ai fondé une famille. Mais c'est seul que je suis venu en France pour travailler en tant que couvreur, ne revenant chez moi que pendant les périodes hivernales. Finalement, nous avons divorcé, et depuis ma retraite, je suis ici, seul, sauf quand mes enfants viennent me voir. J'ai longtemps habité Paris, mais il y a deux ans je me suis installé à Sevran dans le quartier des Beaudottes. Et pour dire la vérité, les premiers temps étaient difficiles, j'ai souffert de l'isolement, les murs de mon appartement ne sont pas très bavards ! Heureusement, il y a quelques mois j'ai participé à un atelier cuisine organisé par une association et c'est à cette occasion que j'ai découvert Masaryk. Maintenant, je viens ici au moins une fois par semaine, pour le café du jeudi. J'y retrouve les amis que je m'y suis fait et que je considère maintenant comme ma famille. Nous discutons des heures, nous jouons aux dominos, je bats tout le monde aux dames... Ce sont vraiment des moments qui font du bien. J'aime aussi participer aux autres activités qui sont proposées à Masaryk, comme les séances cinéma ou les ateliers couture qui me rappellent ma jeunesse. J'apprécie tellement cet endroit que je rêverais y vivre... d'ailleurs, avec l'aide de l'équipe, je suis en train de préparer mon dossier pour pouvoir intégrer l'un des appartements situés au même étage ! »

FOCUS

## Masaryk, en tiers-lieu pour l'autonomie

À Sevran, la résidence Masaryk (bailleur Vilogia) a été entièrement réhabilitée. Son rez-de-chaussée accueille désormais dix logements inclusifs adaptés à des personnes âgées ou en situation de handicap ainsi qu'un tiers-lieu géré par l'association Vitalliance, en lien avec un vaste réseau de partenaires. Ouvert aux locataires de la résidence et à tous les habitants du quartier, le tiers-lieu développe un riche programme d'animations, et héberge aussi des permanences administratives.



# « Grâce au rugby, nous observons le comportement des jeunes changer »

Au sein des QPV, différentes structures proposent des activités physiques et sportives comme outil de cohésion ainsi que d'intégration sociale et professionnelle. C'est le cas de Drop de Béton qui place le rugby au cœur de son intervention depuis 1997.

## UNE INFRASTRUCTURE SPORTIVE AU PIED DE L'IMMEUBLE

Au milieu des années 1990, l'association Drop de Béton est née d'un constat : les jeunes des quartiers prioritaires ne vont pas vers les clubs de sport (voir page 19). Ce sont donc aux clubs d'aller vers eux afin qu'ils bénéficient des retombées positives de la pratique sportive tant sur leur santé que pour leur intégration sociale. Via un partenariat avec le club de rugby de Mérignac, l'association a commencé à s'installer au pied d'immeubles pour y organiser des ateliers, des parcours sportifs et des matchs de rugby. « Nous installons une structure gonflable, du matériel de sport et une sono pour animer l'espace. Nous ciblons essentiellement les moins de 12 ans mais nous attirons également leurs familles qui viennent les voir. Ce qui nous permet de créer du lien social », précise Ronan Appriou, directeur de l'association.

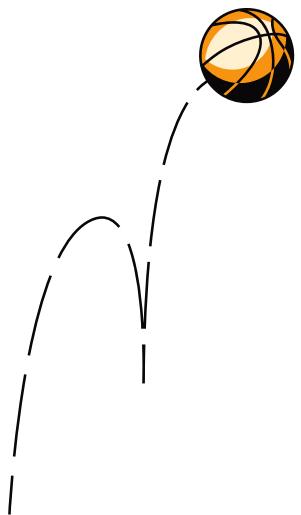
## TROUVER SA PLACE GRÂCE AU SPORT

L'association, présente en Gironde, en Seine-Saint-Denis, à Pau et auprès de 15 clubs de rugby, propose également des ateliers dans des écoles ou des centres sociaux de quartier, et favorise l'inscription des jeunes dans les clubs locaux. Notamment des filles, pour lesquelles Drop de Béton s'engage particulièrement. « En l'absence d'animation d'un

espace sportif tel un city-stade, celui-ci est souvent à l'usage exclusif des garçons car la loi du plus fort y règne, observe le directeur. Le sport n'est pas magique : il faut y mettre des outils, de la compétence. En encadrant l'activité sportive, on instaure des règles. Grâce au rugby, nous observons le comportement des jeunes changer à mesure qu'ils pratiquent. C'est un sport qui génère beaucoup de respect entre joueurs et envers l'arbitre. Il permet également de trouver sa place quels que soient son genre ou sa morphologie. »

## LE SPORT COMME PORTE D'ENTRÉE

Pour cette association aux 16 000 bénéficiaires annuels, et qui œuvre également à l'insertion professionnelle et contre le décrochage scolaire, le « pied d'immeuble » est une porte d'entrée dans le quartier. « Nous essayons de venir deux à trois fois par an dans chaque quartier afin de créer une récurrence. Notre venue est un moment fédérateur qui permet de travailler avec d'autres acteurs pour proposer des activités sociosportives ou culturelles. » Et pour renforcer son accompagnement et échanger sur ses pratiques, Drop de Béton a rejoint l'association Impact social par le Sport qui regroupe des laboratoires de recherche ainsi que huit associations œuvrant dans le domaine sociosportif à travers la France. ●



Publié en juin 2025 par l'ANRU, ce carnet propose des pistes concrètes pour surmonter les inégalités d'accès à l'activité physique et sportive dans les quartiers prioritaires.



# L'ACTIVITÉ SPORTIVE DANS LES QUARTIERS



La population vivant dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) est davantage en surpoids que les autres :

**54,4 %**

de la population en quartier prioritaire est en surpoids, contre 44 % des habitants hors quartiers prioritaires.<sup>(1)</sup>



Les femmes vivant en quartier prioritaire font moins de sport que les autres :

**MOINS DE 45 %**

des femmes vivant en quartier prioritaire déclarent pratiquer au moins une heure d'activité physique par semaine, contre 58 % hors QPV.

Un phénomène qui s'accentue fortement avec l'âge : les femmes de plus de 55 ans des quartiers prioritaires sont 32 % à déclarer une activité physique hebdomadaire, contre 58 % hors QPV.<sup>(4)</sup>

Sources :

(1) Rapport 2019 « Bien vivre dans les quartiers prioritaires » de l'Observatoire national de la politique de la ville. [https://www.onpv.fr/uploads/media\\_items/anct-onpv-rapport2019.original.pdf](https://www.onpv.fr/uploads/media_items/anct-onpv-rapport2019.original.pdf)

(2) Étude : « Quelles pratiques sportives et quels équipements dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ? », publiée en septembre 2024 par l'ANCT. <https://media.anct.gouv.fr/resources/2025-02/onpv-flash-pratiques-sportives-sept2024.pdf>

(3) Selon l'Institut national de la jeunesse et de l'éducation populaire (INJEP) - Mission enquêtes, données et études statistiques (MEDES) pour l'année 2019. [https://injep.fr/tableau\\_bord/les-chiffres-cles-du-sport-2023-pratiques-sportives-et-territoires/](https://injep.fr/tableau_bord/les-chiffres-cles-du-sport-2023-pratiques-sportives-et-territoires/)

(4) Étude : « La pratique sportive des femmes en quartier prioritaire de la politique de la ville », Institut Paris Région, IRDS, 2022. <https://www.institutparisregion.fr/infographies/la-pratique-sportive-des-femmes-en-quartier-prioritaire-de-la-politique-de-la-ville/>



Les habitants des quartiers prioritaires font moins de sport que les autres :

**79 %**

des résidents en quartiers prioritaires déclarent avoir pratiqué au moins une activité physique ou sportive dans l'année, contre 88 % des personnes résidant hors des quartiers prioritaires.<sup>(2)</sup>

Une différence que l'on observe également dans la pratique sportive au sein d'un club :

**9,5 %**

des habitants de quartiers prioritaires ont une licence dans un club de sport, contre 18 % du reste de la population.<sup>(2)</sup>

Parmi les sports pratiqués en club par les résidents de quartiers prioritaires, le football est largement surreprésenté :

**26,7 %**

des licences sportives délivrées en quartiers prioritaires concernent la Fédération française de football, contre 14 % sur l'ensemble du territoire.<sup>(3)</sup>



L'accès aux équipements sportifs est très variable selon leur type :

**PRÈS DE 90 %**

des quartiers prioritaires disposent d'au moins une salle multisports, un chiffre similaire aux autres quartiers des unités urbaines.

En revanche, seulement 30 % des quartiers prioritaires disposent d'au moins un bassin de natation à proximité, contre 50 % hors QPV.<sup>(2)</sup>

# SÈTE ENTRE MÉMOIRE ET RENOUVEAU URBAIN



© Photos : Frédérique Félix-Faure

**Dans la commune de l'Hérault, la transformation urbaine se déploie sur deux fronts, le centre ancien et l'Île de Thau. Deux territoires contrastés, unis par une même ambition : améliorer le cadre de vie et l'habitat tout en préservant l'identité sétoise.**

**D**ans le centre-ville, les opérations du PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) poursuivent la revitalisation du cœur de cité. Côté habitat, la rue Honoré-Euzet fait l'objet d'une requalification complète, et deux bâtiments de la rue Pierre-Sémard, qui s'étaient effondrés, sont en reconstruction. Sur le volet des espaces publics, la Ville conduit deux chantiers majeurs : la réhabilitation du Quartier Haut, emblématique du patrimoine sétois, et la requalification du secteur Révolution, autour de la rue piétonne et de sa place, redessinées pour favoriser la convivialité et les mobilités douces.

#### Reconnecter l'Île de Thau à la ville

À l'ouest de la ville, le quartier de l'Île de Thau entre dans une nouvelle phase du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain). « Ce quartier a été pensé dans les années 1970 pour la voiture. Aujourd'hui, nous replaçons l'humain et le vivant au

coeur du renouvellement, avec l'objectif d'obtenir la labellisation "ÉcoQuartier livré" et, à terme, "Écoquartier vécu" », indique Mylène Chardès, cheffe de projet NPNRU à la ville de Sète. En effet, le boulevard Pierre-Mendès-France, porte d'entrée de l'Île, a été totalement requalifié en ajoutant des pistes cyclables, l'avenue Antoine-de-Saint-Exupéry sera modifiée, allant de pair avec la démolition des porches du Globe, pour révéler l'axe principal de l'Île. « Ce travail sur ce mail difficile d'accès et sur les mobilités se fera en concertation avec les habitants, qui sont les meilleurs experts du territoire. Cela nous permet de transformer les usages du quartier, de se le réapproprier et de le sécuriser », affirme-t-elle. La concertation a également donné un projet d'urbanisme transitoire, « Île de Tous », inauguré en septembre dernier à la place de l'ancien centre commercial. Il est composé d'un café solidaire et inclusif, de mobilier réemployé et d'espaces ombragés à destination des familles. Enfin, deux opérations d'ampleur concernent les équipements publics : l'extension-rénovation du groupe scolaire Anatole-France avec la désimperméabilisation de sa cour, et la création d'un futur pôle de service intégré attenant à la médiathèque Malraux et à la Passerelle, un espace culturel. Le volet habitat n'est pas en reste, avec la réhabilitation de 427 logements à l'horizon 2028. « L'Île de Thau est un des plus beaux quartiers de Sète. Il le sera d'autant plus après le NPNRU », conclut Mylène Chardès. ●



## Derrière la photo :

### FRÉDÉRIQUE FÉLIX-FAURE, PHOTOGRAPHE

« Connaissant déjà Sète, j'ai découvert avec curiosité l'île de Thau, ce territoire singulier pris entre mer, étang et colline. L'ambiance m'a frappée : un site d'une beauté rare, mais marqué par l'urbanisme des années 1970 qui isole le quartier du reste de la ville. J'ai voulu capter ces contrastes, ces frontières invisibles entre le centre animé et l'île presque silencieuse. Photographier depuis la colline ou depuis Mèze m'a permis de montrer cette enclave, son rapport au paysage et aux habitants, souvent absents de l'espace public. Ce travail m'a offert un pas de côté, entre regard architectural et approche sensible du vécu urbain. »

Voir aussi en page 3



► Découvrez notre exposition inédite sur les quartiers populaires :





©Clara de Alberto

« La sobriété devrait inciter à consommer moins de matières, à aller plutôt vers la reconversion des bâtiments, la réhabilitation »

# Sabine Barles,

Grand Prix de l'urbanisme



**Il faut prendre acte des conséquences matérielles de l'urbanisme**



**Sabine Barles est professeure d'urbanisme-aménagement à l'université Paris-1-Panthéon-Sorbonne et membre du laboratoire Géographie-Cités. En 2025, elle a reçu le Grand Prix de l'urbanisme pour ses recherches pionnières sur le métabolisme urbain. Rencontre avec une chercheuse qui renouvelle la manière de penser l'aménagement du territoire et ses impacts environnementaux.**

## COMMENT DÉFINIR LA NOTION DE MÉTABOLISME URBAIN ?

Ce terme vient de la biologie. Quand on parle de métabolisme urbain, on veut mettre l'accent sur le fait que les sociétés humaines et urbaines ont une base matérielle et que leur relation avec l'environnement se traduit physiquement par des échanges d'énergie et de matières. Dans ces flux, il y a tout ce qui rentre (eau, matériaux de construction, aliments, produits agricoles, énergie fossile, etc.), ce qui reste (bâtiments, infrastructures), et ce qui sort (émissions atmosphériques, déchets et rejets dans l'eau). Ces rejets sont liés à ce que l'on a consommé. C'est une façon d'observer la ville à travers les échanges de flux, de stocks d'énergie et de matières nécessaires à son fonctionnement.

## COMMENT VOUS ÊTES-VOUS SPÉCIALISÉE SUR CE DOMAINÉ DE RECHERCHE ?

J'ai abordé le triptyque ville-technique-environnement d'un point de vue historique pour essayer de comprendre comment les professionnels de l'urbain ont, depuis le XVIII<sup>e</sup> siècle, analysé la ville.

Certaines analyses menées au XIX<sup>e</sup> siècle par les chimistes, puis dans les années 1960 par des écologues, ressemblent beaucoup à ce qu'on appelle aujourd'hui le « métabolisme urbain ». J'ai fait mienne cette approche pour avoir une vision plus globale des interactions entre les villes et la biosphère, les sociétés humaines et leurs environnements. Par-delà cette inspiration historique, je me sens concernée par la question de la dégradation de la biosphère.

## POUR MESURER LES IMPACTS DE L'URBANISME ET DE L'AMÉNAGEMENT, IL FAUT SELON VOUS RECONNAÎTRE LEUR DIMENSION TECHNIQUE...

On oppose souvent les questions techniques (ingénierie des transports, génie urbain) et l'urbanisme, qui serait issu des sciences sociales et n'aurait à ce titre pas de dimension technique. Or, il faut dépasser cette opposition pour prendre acte des conséquences matérielles de l'urbanisme, en matière d'affectation des sols, de consommation de matériaux ou de production de terres excavées (sol creusé). Dire que l'urbanisme consomme est

assez récent. Dans les premières années du PNRU, il n'y avait pas de réflexion sur la production de déchets, ou les enjeux de réemploi ou de recyclage engendrés par les démolitions. C'est symptomatique de la façon dont l'urbanisme a ignoré ces questions. Les choses ont évolué, il y a une plus grande attention portée à ces sujets dans le NPNRU.

### QUE PENSEZ-VOUS DES EXPÉRIMENTATIONS DE MÉTABOLISME URBAIN MENÉES SUR DES CHANTIERS PORTÉS PAR L'ANRU ?

Les choses avancent. Plaine Commune mène des opérations de recyclage et de réemploi de matériaux de construction sur ses chantiers. Il s'agissait au départ de valoriser du recyclage à l'échelle de l'opération voire de la parcelle. Assez vite, les acteurs ont été confrontés à un problème de place : déconstruire et réutiliser implique de pouvoir stocker sur site. Cela rend l'opération complexe parce qu'il y a un décalage temporel entre le moment où sont produits les déchets qui vont être réemployés ou recyclés, et le moment où l'on va en avoir besoin. Plaine Commune a donc misé sur des opérations en réseau qui peuvent échanger de la matière entre elles. Est Ensemble a produit une charte sur l'économie circulaire mais le métabolisme a du mal à infuser dans les opérations. Les intercommunalités s'inscrivent dans une perspective de croissance et il y a une contradiction majeure entre développement urbain et sobriété. Une des principales difficultés rencontrées sur ce type de chantiers, c'est que peu de choses sont réemployables hormis les éléments du bâti non porteur. Autre limite : il est difficile pour l'instant d'injecter du métabolisme dans les documents d'urbanisme.

### L'URBANISME PEUT-IL ÊTRE UN LEVIER POUR LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DES TERRITOIRES ?

Il peut l'être à condition que l'on donne l'importance qu'elles méritent aux questions de sobriété dans toutes leurs dimensions : foncière, matérielle ou énergétique. On avance souvent l'idée selon laquelle démolir est une bonne chose parce qu'on va pouvoir faire de l'économie circulaire. Le problème, c'est qu'on ne questionne pas suffisamment la production de déchets liés à cette démolition. La sobriété devrait inciter à consommer moins de matières, à aller plutôt vers la reconversion des bâtiments, la réhabilitation. Reconfigu-



©Dominique Leroux / Brest Métropole

rer les infrastructures peut aussi avoir un impact sur d'autres flux du métabolisme. Par exemple, si je fais un tuyau plus petit, il y aura moins d'eau consommée. La société tout entière doit changer son organisation pour préserver les ressources et ménager l'habitabilité de la Terre.

### COMMENT ALLER VERS UNE RÉNOVATION URBAINE PLUS SOBRE ?

Il faudrait quantifier la part du métabolisme impactée par une opération. Est-ce que je touche 1% ou 90 % du métabolisme ? L'architecture d'inspiration bioclimatique permettrait d'atteindre de meilleures performances, et de proposer des solutions moins coûteuses en matière, en énergie, peut-être en argent, plus low-tech aussi. À travers ses programmes, l'ANRU peut avoir un impact sur ce métabolisme. Il faut également penser des relations plus équilibrées entre les villes, leurs territoires et milieux (approvisionnement, rejet de déchets). Réfléchir aux alternatives, même de façon spéculative et prospective, me paraît crucial pour ouvrir le champ des possibles en matière d'avenir des sociétés humaines et de la biosphère. ●

« On oppose souvent les questions techniques et l'urbanisme, qui serait issu des sciences sociales »

### BIO

- 1988 : Diplôme d'ingénierie en génie civil et urbanisme, INSA Lyon
- 1989 : DEA Urbanisme et pratiques de l'espace, École nationale des ponts et chaussées – université Paris-8
- 1990 : DEA Histoire des techniques, École des hautes études en sciences sociales
- 1993 : Thèse de doctorat « La pédosphère urbaine : sol de Paris, xvii<sup>e</sup>-xx<sup>e</sup> siècles »
- 2004 : Habilitation à diriger des recherches
- 2020 : Docteure *honoris causa* de l'université de Liège
- 2023 : Médaille d'argent du CNRS
- 2025 : Grand Prix de l'urbanisme

# BEN DJAD ZAID MOINDJIE

## Branché sur l'avenir

Chaque trimestre, *En Villes* met à l'honneur un habitant impliqué dans la vie des quartiers populaires faisant l'objet d'une transformation dans le cadre des programmes de l'ANRU. **Dans ce numéro, rencontre avec Ben Djad Zaid Moindjie, jeune campinois se formant au métier d'électricien.**

Arrivé de Mayotte l'année de sa troisième, dans un collège de Champigny-sur-Marne, Ben Djad a rencontré des difficultés scolaires et n'a pas été accepté dans un lycée professionnel. Se trouvant sans solution d'accès à une formation, il se tourne vers la mission locale présente sur son quartier. « C'est là-bas qu'on me présente les Geeks du bâtiment. Leur formation me tente immédiatement car je songeais déjà à devenir électricien », explique ce jeune homme de 18 ans. Soutenu par l'ANRU, ce projet de l'association Impala Avenir Développement forme des jeunes en décrochage scolaire ou des adultes éloignés de l'emploi, et fournit de la main-d'œuvre sur les chantiers de rénovation, notamment dans les quartiers prioritaires. Le concept est simple : trois mois pour remettre le pied à l'étrier, acquérir les bases des métiers du bâtiment, trouver une voie professionnelle. « Pour moi, ça a été un tremplin, j'ai beaucoup appris avec eux et ça m'a conforté dans mon projet. Ensuite, j'ai pu trouver un CAP et une alternance au sein de l'entreprise France Bâtiment Industrie. Mon objectif au terme de ces six années d'études est de pouvoir ouvrir mon entreprise sur le territoire », s'enthousiasme-t-il, avant de reprendre : « Avec mes camarades, nous avons pu travailler à la réhabilitation de la tour Rodin au cœur du quartier du Bois-l'Abbé, à Champigny-sur-Marne, en plein renouvellement urbain. Ça nous a rendus fiers d'apporter notre pierre à l'édifice. » Comme Ben Djad, ce sont près 800 jeunes qui ont participé, depuis le début de l'aventure en 2021, aux formations des Geeks du bâtiment, avec en moyenne 80 % de sorties positives vers un emploi ou une formation qualifiante.

