

RÉNOVATION URBAINE

La finalisation du PNRU nous invite à tirer les enseignements de cette décennie de rénovation urbaine.

Nous avons toujours considéré qu'il était de notre responsabilité de bailleur social de **tout faire pour éviter la ghettoïsation de nos patrimoines**. 3F a donc beaucoup investi dans le renouvellement urbain ces 10 dernières années. Le chemin parcouru est satisfaisant. Nous avons eu à traiter de l'urbanisme des années 1960, de tours et de barres, aujourd'hui inadaptées à la demande même si leurs concepteurs croyaient bien faire. Nous entendons la nécessité d'insérer l'habitat dans un quartier sous des formes diverses et de ne jamais plaquer une simple production quantitative de logements.

Tous les acteurs impliqués ont compris que **le renouvellement urbain ne peut se résumer à la rénovation immobilière**. L'activation des dispositifs d'insertion et de retour à l'emploi pour les habitants, aussi bien que les équipements commerciaux, la présence d'activités et d'équipements publics, la proximité des transports en commun, une gestion urbaine de proximité efficace des espaces publics et privés forment autant de conditions à l'amélioration du fonctionnement des quartiers et du cadre de vie des habitants, à la réussite des opérations engagées et à



Yves Laffoucrière
Directeur général
d'Immobilière 3F



Christian Baffy
Président
d'Immobilière 3F

la pérennité des investissements. C'est en effet à travers un **rééquilibrage des activités économiques, sociales et culturelles** que le pari de la diversification urbaine sera gagné.

Les événements tragiques du 7 janvier dernier nous confortent dans notre volonté de poursuivre notre politique de requalification urbaine engagée il y a maintenant plus de 10 ans, et à la développer, sans attendre, avec tous nos partenaires, dans le cadre du **nouveau programme national de renouvellement urbain**.

ACTU

98

logements pour étudiants à Blois sur l'ancien site des usines Poulain

5 448 logements 3F livrés en 2014

Les gardiens de Clichy-Montfermeil récompensés aux Trophées Franchir – Afpols

À Saint-Maur, une « discosoupe » pour sensibiliser les locataires au gaspillage alimentaire

14 nouveaux logements dans le 14^e arrondissement de Paris

1^{er} projet d'habitat participatif à Saint-Denis

DIX ANS DE RÉNOVATION URBAINE

À l'aube du lancement du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) qui concernera 200 nouveaux quartiers, quel bilan peut-on tirer de la dernière décennie de rénovation urbaine ? La transformation engagée sera-t-elle durable ? 3F, qui a participé aux côtés de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) à 56 projets à travers toute la France, en fait le pari.



Rive-de-Gier - Grand Pont (42)

Le Plateau à Clichy-sous-Bois/Montfermeil, Grand'Mare à Rouen, Pont de Bois à Villeneuve-d'Ascq... des quartiers majoritairement construits durant les Trente Glorieuses pour répondre aux besoins en logements d'une France en pleine effervescence économique. En à peine 10 ans, entre 1958 et 1967, le patrimoine d'immobilière 3F a ainsi triplé de volume. **Si à l'époque de leur construction ces ensembles répondaient à tous les critères du « confort moderne », ils ont rapidement souffert de dysfonctionnements urbains.** Le patrimoine, souvent dégradé, ne répondait plus aux besoins des habitants. Autre dénominateur commun : la paupérisation des habitants éloignés de l'emploi mais aussi les insuffisances des précédentes tentatives de requalification.

RÉPONDRE À LA SPÉCIFICITÉ DE CHAQUE QUARTIER

En 2003, la création de l'Anru mobilise et fédère l'ensemble des acteurs autour des maires, porteurs des projets. L'Agence devient le guichet unique du **plus important programme d'investissement jamais lancé en faveur d'une transformation profonde et durable des zones urbaines sensibles.** Face aux enjeux humains, sociaux et urbains de la rénovation, la responsabilité des bailleurs est essentielle. 3F souhaite donner un nouveau cadre

de vie à ses locataires. Une véritable « régénération urbaine » doit être entreprise. Mais avec 27 000 logements concernés par ce programme national, comment répondre aux besoins de chaque territoire ?

Afin de mettre en œuvre une démarche de qualité urbaine, 3F travaille avec l'ensemble de ses partenaires, au premier rang desquels les maires. 3F a également mis en place un comité d'experts. **Architectes, urbanistes, paysagistes et sociologues ont pour mission de porter un point de vue critique sur les projets de renouvellement urbain.** Les travaux du comité contribuent à apporter des inflexions à certains projets et à affiner les diagnostics. Ainsi, dans le quartier Terre-Saint-Blaise à Bondy (93), 3F a relancé une étude urbaine. Par ailleurs, si aucune réponse n'est reproductible, la capitalisation des savoir-faire s'avère précieuse. Parmi les enseignements, 3F est convaincu que la diversité - sous toutes ses formes - est indispensable.

DIVERSITÉ ET QUALITÉ URBAINE

Pour rompre avec l'uniformité des grands ensembles, les équipes de 3F veillent à la diversité des formes urbaines : des balcons ont surgi sur les façades des barres réhabilitées, des petits immeubles et des maisons aux couleurs et styles variés rythment aujourd'hui les rues. Le changement s'affiche tant en construction neuve



Les Mureaux - Cité Renault (78)



Perpignan - Vernet Torcatís (66)



Corbeil-Essonnes - La Nacelle (91)

qu'en réhabilitation. La diversification de l'habitat requiert également un travail sur les typologies de logements. À Bondy, dans le quartier du 14-juillet, le patrimoine de 3F n'était constitué que de 3 ou 4 pièces. Aujourd'hui, des petits logements ou encore des maisons individuelles de 5 pièces sont proposés.

“ Le changement s'affiche tant en construction neuve qu'en réhabilitation. ”



Rouen - Châtelet (76)

CHIFFRES CLÉS

- 56 projets avec le PNRU
- 27 000 logements concernés
 - 8 297 logements à démolir
 - 9 980 logements à reconstruire
 - 13 920 logements à réhabiliter



- 1,7 milliard d'euros de travaux

- 13 000 m² de locaux commerciaux créés en Île-de-France



- 600 000 heures consacrées à l'**insertion par l'activité économique**



À fin 2014, 3F a lancé :

- 92 % des démolitions
- 98 % des réhabilitations
- 90 % des reconstructions

QUARTIER RÉNOVÉ

Clichy-sous-Bois/Montfermeil - Le Plateau (93)

Fruit d'une opération de promotion privée, le quartier du Plateau comptait environ 9 000 logements construits entre 1965 et 1975. Mal achevé et réalisé dans un site éloigné des infrastructures de transport, le quartier connaît rapidement un processus de paupérisation et de dégradation. La rénovation urbaine du quartier impliquait la démolition des 1 600 logements des copropriétés dégradées des Bosquets et de La Forestière. La construction préalable par 3F de logements sociaux a permis de reloger des habitants du quartier et d'accueillir une population nouvelle. Les constructions neuves contribuent également à donner une nouvelle image au quartier. Par ailleurs, les 2 700 m² de commerces et d'équipements construits par 3F dans le quartier du Plateau apportent une offre de proximité aux habitants.

- Coût du PRU : 668 M€
- Coût des opérations 3F : 203,5 M€
- Participation 3F : 157 M€
- Subventions : 46,5 M€



35 logements en accession sociale à la propriété à Garges-lès-Gonesse - Dame Blanche Nord (95); Arch. : Tectum

La qualité des opérations constitue un autre engagement fort. **3F fait le choix d'habitats économes en énergie afin de garantir à ses locataires une meilleure maîtrise des charges.** 3F a ainsi livré en 2009 son premier bâtiment basse consommation sur un site en renouvellement urbain, à Garges-lès-Gonesse (95). La société Jacques Gabriel vient quant à elle de livrer 19 pavillons à énergie positive dans le cadre du projet de rénovation urbaine de Romorantin-Lanthenay (41).



Premier BBC à Garges-lès-Gonesse - La Muette (95)

ATTIRER DE NOUVEAUX PUBLICS

Autre facteur de succès pour les opérations de rénovation urbaine : le développement d'une offre alternative au « tout logement social » avec du locatif privé, de l'accession mais aussi de l'accession sociale à la propriété. **Sur les sites Anru, les locataires 3F peuvent ainsi accéder à la propriété à prix maîtrisé et de façon sécurisée.** 3F a d'ores et déjà livré 25 maisons à Garges-lès-Gonesse et 16 maisons à Bondy (93). D'autres programmes sont en cours de commercialisation à Corbeil-Essonnes (91), Garges-lès-Gonesse, Noisy-le-Sec (93) et Athis-Mons (91).

3F agit également avec les promoteurs privés pour contribuer à la diversification des statuts d'occupation. Ainsi, à Clichy-sous-Bois (93), Immobilière 3F proposera, en 2017, 30 logements intermédiaires acquis en Vefa auprès de Nexity au sein d'un programme composé également de 50 logements en accession à la propriété et de commerces en rez-de-chaussée.



Thiais - Grands Champs (94)

VIE DE QUARTIER

Pour répondre aux besoins des habitants, 3F veille à accueillir en pied d'immeuble des commerces, des services de proximité, des associations... **En Île-de-France, depuis le lancement du PNRU, 3F a ainsi porté la construction de 63 locaux commerciaux.** À Athis-Mons, quartier du Noyer-Renard, des ateliers ont été réservés à des artistes. À Vigneux-sur-Seine (91), quartier de la Croix Blanche, 3F a décidé de céder une tour de 23 étages. La condition imposée au futur lauréat de cet appel à projets est de proposer un concept innovant, hors logement social : un immeuble mixte de locaux d'activités, des ateliers-logements, une pépinière d'entreprises...

“ 3F veille à accueillir en pied d'immeuble des commerces, des services de proximité, des associations... ”

La question des transports en commun est également au cœur des projets de rénovation urbaine, comme par exemple dans les Hauts de Rouen avec la mise en service du TEOR ou encore à Clichy-sous-Bois/Montfermeil où sont attendus le tramway T4 et le métro Grand Paris Express.



Grande-Synthe - Courghain (59)

QUARTIER RÉNOVÉ



Rive-de-Gier - Le Grand Pont (42)

Construit à la fin des années 1960 pour répondre à la demande de main-d'œuvre, le quartier du Grand Pont a souffert d'un manque de diversité, entraînant progressivement une vacance des logements. L'un des principaux objectifs du renouvellement a donc été la mixité urbaine et sociale. Le projet est d'envergure : 208 logements ont été démolis, 446 ont été réhabilités (BBC Rénovation) et résidentialisés par Immobilière Rhône-Alpes (IRA). Dix maisons individuelles et 15 logements collectifs ont déjà été livrés dans le quartier et 44 autres logements seront bientôt mis en service. Des commerces ont été transférés en pied des nouveaux immeubles. Enfin, avec l'intervention d'opérateurs privés, 80 logements en locatif libre ou en accession seront réalisés. Par ailleurs, dans le cadre de ce projet, IRA construira 64 logements hors du site.

- Coût du PRU : 65 M€
- Coût des opérations IRA : 43 M€
- Participation IRA : 28 M€
- Subventions : 15 M€





Jardins partagés à Clichy-Montfermeil (93)

ACCOMPAGNER LES HABITANTS

Dès l'annonce des sites concernés par l'Anru, les attentes des habitants sont très fortes. Mais les opérations, en raison de leur complexité, prennent du temps. Il est donc indispensable d'enchaîner rapidement les différentes phases de travaux et d'informer en permanence les habitants.

En amont des opérations, les projets sont présentés aux habitants lors de réunions publiques d'information. Puis, **durant toute la durée des travaux, le gardien est le premier interlocuteur des locataires**, avec pour mission de leur expliquer les changements à venir et de les accompagner dans l'appropriation de leur nouveau lieu de vie.

En cas de relogement, les locataires sont accompagnés par des chargés d'accompagnement social. **3F propose à chaque locataire un logement adapté à sa composition familiale et avec un « reste à charge » constant à surface égale**. La qualité du processus de relogement est un enjeu fondamental car il conditionne l'avancement opérationnel des projets. Il constitue aussi un levier pour favoriser les parcours résidentiels des ménages et réinscrire les personnes en difficulté sociale dans une dynamique d'insertion.

Par ailleurs, le Département de **gestion sociale et urbaine** (DGSU) de 3F multiplie les initiatives sur les sites Anru. Son action se déploie aujourd'hui sur 17 sites en Île-de-France. En partenariat avec les acteurs locaux (collectivités, associations...), le DGSU développe des projets d'insertion par l'activité économique, mène des actions de lutte contre les incivilités, de sensibilisation au développement durable, accompagne la création de jardins partagés...

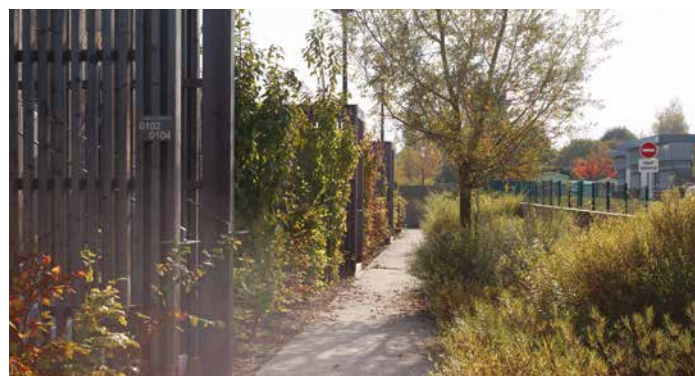
PÉRENNISER LES RÉSULTATS ET ENGAGER DE NOUVEAUX PROJETS

Requalification des immeubles et des espaces urbains, amélioration de l'organisation des quartiers et de leur relation avec l'environnement, diversité des formes urbaines et des types d'habitat, reconquête de l'estime de soi des habitants... les résultats des projets Anru devront être pérennisés, notamment grâce à l'action des équipes de proximité de 3F.

Après cette décennie de renouvellement urbain, **3F poursuivra son engagement en lançant de nouveaux projets dans le cadre du NPNRU**, comme à Villeneuve-la-Garenne, l'Haÿ-les-Roses, Grigny, Sevran, Aulnay-sous-Bois, Mulhouse, Roubaix, Val-de-Reuil ou encore Nice.

3F participe également à la reconstitution de l'offre locative sociale démolie par d'autres bailleurs. C'est notamment le cas à Montereau-Fault-Yonne (77), où La Résidence Urbaine de France a livré, en 2014, les 94 premiers logements d'un programme de reconstruction qui en comptera au total 295.

“ Les résultats des projets Anru devront être pérennisés, notamment grâce à l'action des équipes de proximité de 3F. ”



Bois - Croix Chevalier (41)

Enfin, 3F poursuivra ses opérations « hors Anru », comme à Grasse (06), à Colombes (92) ou encore dans le quartier de La Falgalarié à Aussillon (81). Sur les 500 logements gérés par Immobilière Midi-Pyrénées à La Falgalarié, 330 seront réhabilités, 172 démolis et 87 reconstruits. Ce programme de requalification du parc existant aura mobilisé à son achèvement, prévu fin 2018, 12 millions d'euros d'investissement.

À DÉCOUVRIR



Afin de mettre en images dix ans de rénovation urbaine, 3F édite un livre proposant une balade urbaine dans 25 quartiers situés dans toute la France, et tous transformés sous l'effet du programme national de rénovation urbaine.

Le point de vue retenu est celui du passant, qui sillonne les rues et les allées, regarde et écoute. À travers le regard du photographe flamand Julien Lanoo, on découvre alors des quartiers requalifiés, où l'ambiance urbaine a changé.

Ouvrage à paraître en mars 2015.

5 QUESTIONS À

François Pupponi,
président de l'Anru

« Il faudra désormais intégrer des enjeux socio-économiques, éducatifs, environnementaux, à l'échelle de l'agglomération. »



1) Quelles sont les principales évolutions de stratégie entre le PNRU et le NPNRU ?

Le PNRU, mis en œuvre par l'Anru depuis 10 ans maintenant, est en phase de finalisation. Grâce à notre action conjointe avec élus, acteurs locaux, bailleurs, habitants, services de l'État, les quartiers se sont considérablement transformés. Avec le NPNRU, instauré par la loi de Programmation pour la ville et la cohésion urbaine de février 2014, nous souhaitons aller encore plus loin, avec une ambition élargie. Inscrits dans les contrats de ville, les futurs Projets de renouvellement urbain (PRU) devront associer davantage les habitants, développer des partenariats avec le secteur privé, favoriser la ville durable... Il faudra désormais intégrer des enjeux socio-économiques, éducatifs, environnementaux, à l'échelle de l'agglomération.

2) Concrètement, quelles sont les prochaines échéances du NPNRU ?

Le NPNRU bénéficiera principalement à 200 quartiers d'intérêt national, là où les difficultés sociales et urbaines sont les plus importantes. Deux cents sites d'intérêt régional seront également repérés par les préfets de région, dans le cadre des négociations des contrats de plan État-Région qui sont en cours. Plus de 5 milliards d'euros, financés grâce au concours d'Action Logement et générant plus de 20 milliards d'euros d'investissements, vont ainsi concerner 2 millions d'habitants, en métropole et en Outre-Mer. Les contrats de ville devraient être signés d'ici fin juin 2015. Ils comporteront un volet renouvellement urbain qui pourra inclure le protocole de préfiguration de la nouvelle convention ou des orientations, selon l'avancement des territoires, dans l'optique d'engager les premiers travaux à partir de fin 2015.

3) Comment mieux associer les habitants aux projets ?

La concertation avec les habitants a été mise en place en 2004 et a énormément progressé. Elle est essentielle afin de mieux prendre en compte les besoins des habitants mais aussi de leur apporter une plus grande considération. Afin de renforcer la participation citoyenne, des maisons du projet seront instaurées dans les futurs PRU, et permettront à tous les habitants de construire, avec les professionnels et les élus, une ville au plus près de leurs attentes. L'Anru pense aussi cette association, de façon plus concrète, en matière de gestion urbaine de proximité. Lors de la journée du 13 janvier organisée par l'Anru sur cette thématique, tous les acteurs ont reconnu la nécessité d'accorder une place centrale aux habitants dans la gestion urbaine de proximité, dès la conception des projets.

4) Dans ces quartiers, la question de l'emploi, du développement économique est centrale. Quelles actions seront menées ?

Cette question est primordiale car le problème du chômage reste criant dans les quartiers en rénovation urbaine. Si le développement économique a déjà été pris en compte dans le PNRU, nous devons, là aussi, aller plus loin. Au-delà des exonérations fiscales dans le périmètre des projets et dans la bande des 300 mètres, d'autres actions doivent être développées. L'Anru souhaite développer une politique de co-investissement avec des investisseurs privés, sur des projets d'immobilier de logements ou de commerces. La Convention du 12 décembre 2014 signée entre l'État et l'Anru relative au programme d'investissements d'avenir définit cette nouvelle politique, qui concernera les quartiers en rénovation urbaine, avec 250 millions d'euros de fonds propres. Un appel à projets devrait être lancé dès le premier trimestre 2015. Par ailleurs, nous allons mettre en place une nouvelle charte nationale d'insertion d'ici la fin du premier trimestre, qui élargira le spectre des acteurs concernés. Nous devons aussi nous attacher à la formation professionnelle des jeunes, notamment en alternance, afin de favoriser l'accès à l'emploi.

« L'émergence des nouvelles agglomérations, la création de la Métropole du Grand Paris vont donner une réelle impulsion et permettre de créer des dynamiques territoriales à la bonne échelle. »

5) Quel rôle jouera le Grand Paris ?

La mise en œuvre du métro du Grand Paris Express permettra de désenclaver durablement certains quartiers et d'améliorer l'accès des habitants aux pôles d'emploi et aux services de la région-capitale. La Courneuve, Sevran, Clichy-Montfermeil, Aulnay, Gennevilliers... et bien d'autres villes seront concernées. L'implantation des gares constituera également l'opportunité de poursuivre la transformation des quartiers déjà engagée et de consolider les dynamiques de développement. L'émergence des nouvelles agglomérations, la création de la Métropole du Grand Paris vont donner une réelle impulsion et permettre de créer des dynamiques territoriales à la bonne échelle, dans lesquelles l'Anru s'inscrira naturellement. /

Mobilisation du foncier public

3F vient d'acquérir deux terrains de l'État à prix décoté : le premier, situé à Pontoise (95), permettra à Résidences Sociales de France de construire une

résidence sociale de 268 places. Sur le second, acquis à Savigny-sur-Orge (91), Immobilière 3F réalisera 65 logements sociaux. Ces deux opérations s'inscrivent dans le cadre de la **loi de mobilisation du foncier public du 18 janvier 2013** qui vise à

favoriser la vente de terrains au profit de la construction de logements sociaux. //

Changement d'usage



Arch. : Christophe Empereur

Saint-Jean-Le Blanc (45) est une commune prisée de l'agglomération orléanaise. Son développement immobilier est toutefois contraint par de forts risques d'inondation. Afin de développer l'offre de logements sociaux, Immobilière Val de Loire a dû innover.

La solution : **transformer un immeuble de bureaux en 32 logements**. La façade a été entièrement refaite pour donner l'image d'une résidence nouvelle et des travaux d'isolation ont été réalisés afin d'améliorer la performance énergétique du bâtiment. //



Partenariat pour l'emploi des gardiens

En lien avec Pôle Emploi et l'Association pour la formation professionnelle continue des organismes de logement social (Afpols), 3F vient d'expérimenter un dispositif innovant, la préparation opérationnelle à l'emploi individuelle. L'objectif : **former des demandeurs d'emploi motivés par le métier de gardien et les embaucher**. Sur la

cinquantaine de candidats identifiés par Pôle Emploi, une trentaine a été reçue en entretien et 10 futurs gardiens ont été sélectionnés. Les apprentis-gardiens effectueront 3 semaines de stage sur un site 3F et suivront 35 jours de cours avec l'Afpols. À l'issue de cette formation certifiante, 3F leur proposera un poste. //

Saint-Denis poursuit sa transformation



Arch. : Gap Studio

À Saint-Denis (93), dans le quartier de Brise Echalas, Immobilière 3F vient de livrer 35 logements sociaux et une crèche de 50 berceaux. Ce programme a été construit en lieu et place de deux

immeubles insalubres, démolis en 2012. Il s'agit de la **première reconstruction à Saint-Denis dans le cadre du plan national de requalification des quartiers anciens dégradés**. //

BBC rénovation

Travaux achevés au square Léon Blum de Meaux (77). La Résidence urbaine de France s'y était engagée en 2011 lors du rachat de ce patrimoine, alors propriété d'Emmaüs Habitat. Le programme de rénovation a permis



Arch. : Archetude

d'améliorer nettement les performances énergétiques de la résidence, qui bénéficie aujourd'hui du label « BBC rénovation », passant **de l'étiquette énergétique D à l'étiquette B**. Réalisée en milieu occupé, cette réhabilitation n'a entraîné aucune augmentation de loyer. //