

Le mot de la rédaction

Cinq numéros, déjà, que **Renouvellement Le Mag** et **Digimag** s'écrivent en mode participatif. Les éclairages et réflexions portés sur l'actualité du renouvellement urbain sont les vôtres. Ce qui fait de vous des «lecteurs-rédacteurs». Nous vous remercions de la richesse et de la

diversité de ces contributions, elles livrent une image exacte et sensible des démarches engagées partout en France. Cette aventure éditoriale originale nécessite une énergie particulière, nous le savons, mais votre investissement demeure son

fondement. Aussi nous espérons que vous serez de plus en plus nombreux à vous associer aux prochains numéros ! Et dans cette attente, suivez, partagez, commentez l'actualité de l'Agence sur [Twitter](#), [LinkedIn](#) et [YouTube](#) !



Merci à vous !

Le numéro que vous avez entre les mains fait la part belle aux contributions que la rédaction a reçues tout au long de sa préparation. Aussi, nous avons souhaité mettre à l'honneur ceux qui font vivre ce magazine participatif.

Imitez-les, envoyez-nous vos sujets sur www.digimaganru.fr



Damien Ranger
ANRU



Fabrice Amic
ANRU



Corinne Bertone
ANRU



Anne-Céline Cambier
ANRU



Valérie Lasek
EPARECA



Anne Mollet
Nexity



Lucie Molina
Bouygues Immobilier



Ce pictogramme signale, dans **LE MAG** et dans **LE DigiMAG**, les contenus que vous avez proposés à la rédaction et que nous publions.

→ APPELS À CONTRIBUTIONS

Les bons outils

Programme spécifique, dispositif d'aide, appel à projets ou à idées, application pour mobile ou site web, lieu dédié aux habitants et à leurs projets... dans les quartiers, les outils mis en place sont de toutes sortes. Cette diversité et cette créativité sont bien souvent inspirantes. Et chez vous, de quoi se sert-on ?

C'est l'agglomération qui pilote

La nouvelle politique de la Ville et le NPN-RU privilégient une approche des projets à l'échelle de l'agglomération. Vous connaissez un quartier où a été mise en place une initiative, un programme ou un dispositif en rapport avec le renouvellement urbain et piloté par l'intercommunalité ? Cela nous intéresse !

Magazine publié par l'ANRU, 69 bis rue de Vaugirard, 75006 Paris • Directeur de publication : Nicolas Grivel • Directrice de la rédaction : Élisabeth Broge • Rédacteur en chef : Jean-Denis Espinas • Coordination éditoriale pour ce numéro : Corinne Bertone, Anne-Céline Cambier, Fabrice Amic • Secrétaires de rédaction : Marie-Émilie Christofis, Gabriel Henry • Ont contribué à ce numéro : Marie-Émilie Christofis, Jean-Denis Espinas, Diane Guilbot, Gabriel Henry • Conception & réalisation : à vrai dire la ville • Graphisme : Flgraf / François Lemaire • Impression : édiphisme • Imprimé sur papier recyclé

1 MILLIARD D'EUROS POUR LES QUARTIERS

L'annonce faite par le Premier ministre Manuel Valls lors du 77^e Congrès USH, le 27 septembre à Nantes, est de taille : L'État est de retour dans le financement de l'ANRU. L'Agence va en effet bénéficier de nouvelles dotations budgétaires

à partir de 2017, destinées, selon les propos du Premier ministre, à « amplifier la force de frappe de l'ANRU ». Cette mesure s'inscrit dans une augmentation substantielle du budget global du ministère de la Ville, décidée pour le Plan De Finances

2017 (PLF) — plus 8% par rapport à 2016 — dont 411 millions d'euros alloués à la politique de la Ville. Ce « Plan d'accélération de la rénovation urbaine » coïncidera avec la mise en œuvre opérationnelle du NPNRU.

Entretien avec **François PUPPONI**, président de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine



Que représente, politiquement, le retour de l'État au côté d'Action Logement dans le financement de l'ANRU ?

Le retour de l'État dans le financement de l'ANRU est une excellente nouvelle, symbolique et financière. En annonçant une dotation d'un milliard d'euros sur les dix prochaines années

pour notre Nouveau Programme Nationale de Renouvellement Urbain (NPNRU), le Président de la République annonce clairement que l'État doit jouer un rôle central dans la rénovation des quartiers les plus fragiles. En 2009, le gouvernement d'alors avait fait un choix différent en sortant

« Une excellente nouvelle, symbolique et financière. »

du financement de l'ANRU. Son retour aux côtés d'Action Logement est une décision que je salue et qui nous permettra d'être à la hauteur des ambitions de transformation urbaine des quartiers, en faisant passer le financement du programme de cinq à six milliards d'euros. C'est un geste de grande ampleur dans le contexte budgétaire que nous connaissons et qui confirme l'effort accompli depuis 2012 en faveur des quartiers populaires.

Au moment où le NPNRU est sur le point d'entrer en phase opérationnelle, à quelles actions de l'ANRU ces fonds vont-ils profiter ?

Cette annonce arrive en effet à un moment charnière pour

l'ANRU et ses partenaires, alors que les premières opérations de renouvellement urbain sont mises en œuvre dans les quartiers concernés par le NPNRU.

Ces moyens complémentaires vont permettre le financement d'écoles, d'équipements sportifs et culturels, d'espaces publics rénovés. Autant de structures essentielles pour des projets de qualité et très attendues par les habitants. D'ailleurs, en choisissant de faire cette annonce devant les 1000 représentants des Conseils citoyens, le Président de la République a confirmé la forte dimension participative des projets de renouvellement urbain qui doivent être conçus par et pour les habitants des quartiers.

PROGRAMME INVESTISSEMENTS D'AVENIR

LES PROJETS INNOVANTS À L'HONNEUR



Présenter l'ensemble des initiatives retenues par l'appel à projets « Projets innovants en faveur de la jeunesse » du Programme Investissements d'Avenir (PIA) et rappeler l'enjeu de la démarche tels étaient les objectifs de la journée spéciale qui s'est tenue le 29 novembre à Paris. Elle réunissait les membres du comité de pilotage de ce programme, les porteurs de projet et leurs partenaires, ainsi que les membres du jury qui les avaient sélectionnés.

LE 6 DÉCEMBRE,



L'ANRU et ses partenaires réuniront les élus du renouvellement urbain à la Cité Internationale Universitaire de Paris.



© PLAINE COMMUNE HABITAT

VITROLLES LA PASSERELLE ENTRE LES PINS ET LA VILLE

C'est sans conteste le point d'orgue de la renaissance du quartier des Pins, à Vitrolles. La Passerelle, inaugurée en septembre dernier, est la nouvelle médiathèque de la ville. Quatre niveaux, un rez-de-chaussée entièrement vitré et coiffé d'une imposante structure de béton courbée, le bâtiment est signé par l'architecte Jean-Pierre Lott. Conçue pour rayonner à l'échelle de l'agglomération, La Passerelle a été voulue comme un lien entre les Vitrollais.

LAVAL L'INNOVATION PASSIVE

La résidence Ambroise Halouze, dans le quartier des Pommeraias à Laval, est le premier bâtiment collectif aux normes passives construit en Mayenne. Conçu pour que sa consommation énergétique soit nettement inférieure aux normes en vigueur, il répond déjà aux caractéristiques techniques que toutes les constructions devront respecter à partir de 2020. Livré en juin dernier par Méduane Habitat, il accueille 24 appartements en locatif social. Orientés plein sud, ceux-ci récupèrent, à travers de larges baies vitrées et loggias, la chaleur des rayons du soleil. Il participe à une isolation renforcée, à la réduction de consommation énergétique des logements.



ORLÉANS

LE JARDIN ENCHANTÉ FÉLICITÉ

Fruit d'une co-construction exemplaire, le Jardin Enchanté d'Alice vient d'obtenir le premier prix des Trophées d'or du cadre de vie, dans la catégorie espace urbain et paysager. Imaginée par des élèves de CM2 accompagnés par Olivier Striblen, paysagiste, cet espace a été concrétisé par les élèves de l'école d'horticulture de La Mouillère. Un sculpteur de la région, François Lavrat, en a conçu la clôture.



PIERREFITTE

LE LIFTING DE BORIS VIAN

Les 108 logements sociaux de la résidence Boris Vian ont été réhabilités dans le cadre du premier projet de rénovation urbaine. Grâce aux 4,86 millions d'euros alloués par l'ANRU, des travaux sur les façades, les terrasses, ainsi que les systèmes de chauffage, équipements sanitaires et portes palières ont été réalisés. Entre autres objectifs, l'amélioration du confort des locataires et la réduction des déperditions énergétiques. Depuis les habitants ont réalisé près de 20% d'économies d'énergie. Outre les interventions sur les logements, la résidence a également bénéficié d'une résidentialisation avec l'aménagement des espaces extérieurs et la création d'un parking de 55 places.

DOSSIER SPÉCIAL CO-INVESTISSEMENT

CO-INVESTIR, UNE QUESTION D'AVENIR

Enjeu majeur pour l'avenir des quartiers, le développement économique est aujourd'hui l'une des priorités de l'ANRU. En créant un Fonds de co-investissement, en partenariat avec la Caisse des Dépôts, l'Agence se dote d'un outil puissant et sans précédent pour dynamiser les projets de renouvellement urbain du NPNRU. Avec ce programme, qui renforce la multitude d'initiatives et de dispositifs initiés partout en France, gageons que les quartiers compteront bientôt parmi les moteurs économiques de leurs agglomérations.



« Accompagner les investisseurs privés dans les quartiers »

« Voilà douze ans que l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine a été créée.

Douze ans que ses programmes nationaux de Renouvellement Urbain ont pris toute leur place dans le paysage de la politique de la Ville.

Douze ans que le bilan de son action en faveur des quartiers s'étoffe de résultats qui feraient pâlir d'envie nombre de politiques publiques. Un bilan qui s'illustre en quelques chiffres : quatre millions d'habitants qui ont vu leur environnement se transformer grâce à une amélioration sans précédent de leur cadre de vie. Les 600 000 logements créés ou réhabilités et les centaines d'équipements publics ambitieux installés au cœur des quartiers ont été une bouffée d'oxygène sans précédent pour ces territoires délaissés depuis des décennies.

Si la situation reste difficile dans de nom-

breux endroits, le regard porté sur ces quartiers commence à changer positivement. L'intérêt croissant des acteurs économiques doit être encouragé, afin que rénovation urbaine rime avec retour d'emplois pérennes.

C'est le sens de l'action que conduit l'ANRU avec son Fonds de co-investissement. Doté de 250 millions d'euros de fonds propres gérés en partenariat avec la Caisse des dépôts, l'ANRU est aujourd'hui prête à investir aux côtés d'acteurs privés dans des projets qui vont permettre de développer l'emploi, favoriser la mixité des activités ou améliorer l'attractivité des 1 500 territoires dits « Quartiers prioritaires de la politique de la Ville ».

Les attentes de nos partenaires sont au rendez-vous et les premiers projets sont en cours de finalisation. Pour porter ce

Fonds de co-investissement, qui mieux que l'ANRU, qui œuvre depuis plus d'une décennie à changer la vie dans les quartiers pour accompagner, guider, rassurer des entreprises prêtes à réinvestir dans ces territoires ? C'est aussi le rôle d'une politique publique ambitieuse que de faire le pari de l'innovation, en agissant de concert avec des acteurs peu habitués à trouver un opérateur public comme co-investisseur.

Les premiers acteurs engagés ont bien compris l'intérêt qu'ils avaient à investir dans ces quartiers en pleine transformation où la jeunesse, la créativité, l'énergie débordent. Je ne doute pas que cette édition 2016 du SIMI sera l'occasion pour d'autres d'en être convaincus et de rejoindre le mouvement ! »

François Pupponi, président de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

« L'envie d'entreprendre est très forte »

ENTRETIEN

Patrick Kanner,
ministre de la Ville,
de la Jeunesse et
des Sports

Le développement économique s'affirme comme un des moteurs du renouvellement urbain et comme une des garanties de sa pérennité. Comment cette conviction se concrétise-t-elle ?

Cette dimension était manquante dans le précédent programme. Or, il nous apparaît que si les quartiers prioritaires méritent la solidarité nationale, aucun change-

ment en profondeur ne sera possible s'ils devaient rester « sous perfusion ». D'autant que ces territoires regorgent de talents et que l'envie d'entreprendre y est très forte. Il faut faire confiance à ces forces-là. Comment cela se traduit-il en politiques publiques ? Avec la création de l'Agence France Entrepreneur, avec les investissements d'avenir, avec la refonte des exonérations fiscales, la mise en place de ZFU-territoire entrepreneur ou encore le soutien aux petites entreprises commerciales et de service, et bien évidemment avec le Fonds de co-investissement de l'ANRU et la Caisse des Dépôts...

Les dispositifs de co-investissement du Programme Investissements d'Avenir ou de soutien à la création d'entreprises dans les quartiers prioritaires — par l'Agence France Entrepreneurs notamment — ne contredisent-ils pas l'objectif global du retour au droit commun ? À quelle échéance ces quartiers pourraient-ils réintégrer les circuits classiques de l'économie ?

Ce sont des dispositions qui ont vocation à être transitoires, des dispositions de « rattrapage » : à ceux qui ont moins, il convient de donner plus, c'est pour moi un principe fondamental de justice. Dès lors que l'égalité est atteinte, c'est-à-dire que les situations des territoires en termes de services publics et d'opportunités économiques sont comparables, alors le droit commun doit s'appliquer. La nouvelle géographie prioritaire, centrée sur le critère de pauvreté, a conduit à ce que plusieurs territoires sortent de la politique de la

Ville. Il ne faut pas le regretter, au contraire. Objectivement, la politique de la Ville a permis à des centaines de quartiers de changer de visage. Le travail à accomplir est encore considérable. Nous devons gérer les conséquences de l'urbanisme d'après-guerre. Et cela prendra encore 20 ans si nous ne changeons pas de braquet.

La politique de la Ville a permis à des centaines de quartiers de changer de visage.

Des initiatives récentes, comme la Grande école du numérique, visent le public des jeunes décrocheurs, nombreux dans les quartiers prioritaires. Quelle stratégie poursuivez-vous à leur sujet ?

Nous voulons multiplier les chemins, pour paraphraser Léo Lagrange. Le décrochage, c'est l'échec à l'école. Cela ne signifie pas une absence de réussite partout et pour toujours. Nous voulons montrer que ce n'est pas une fatalité, et que si on apprend d'autres choses, dans un autre cadre, avec d'autres méthodes, chacun trouvera sa voie. La Grande école du numérique, les écoles de la Deuxième chance, la garantie jeunes, ce sont autant de manière de dire : votre avenir est devant vous !



Visite de Patrick Kanner dans le quartier Rome Saint-Charles, à Vitry-le-François.

PETITE HISTOIRE D'UNE GRANDE AMBITION

Dans le prolongement de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de février 2014, l'État et l'ANRU ont signé en décembre 2014 une convention dotant l'ANRU de 250 M€ de fonds propres, afin de procéder à des opérations de co-investissement immobilier dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville.



« Le Fonds de co-investissement de l'ANRU fonctionne comme un fonds d'investissement privé » souligne Corinne Bertone, qui en assure la direction. Ce fonds a une démarche « d'impact investing » et des objectifs ambitieux : utiliser le levier de l'investissement immobilier pour faire du développement économique, améliorer l'image des quartiers et renforcer leur attractivité.

Cependant, les investissements ne peuvent s'effectuer que dans des projets dont la viabilité économique est avérée. À l'échelle de chaque projet, le Fonds est à la recherche de création de valeur, de rentabilité financière et d'excellence environnementale. Ses prises de participation doivent rester minoritaires, aux côtés d'investisseurs privés. C'est pourquoi tous les projets doivent dégager un TRI (taux de rendement interne) cohérent avec le niveau de prise de risque. Corinne Bertone précise que « le Fonds agit en tant qu'investisseur d'intérêt général avisé et prévoit une durée de détention des actifs de 8 à 12 ans ». Les co-investisseurs qui s'y associent sont de natures très variées : opérateurs locaux, OPCI* grand public, fondrières privées...

LA RÉUNION DE COMPÉTENCES MULTIPLES

Le Fonds bénéficie de l'expertise de l'ANRU en matière de politique de la Ville, de ses réseaux, ainsi que de sa connaissance fine des territoires. Il est piloté par une équipe de quatre personnes, qui mutualisent leurs compétences pluridisciplinaires et leur parfaite connaissance du monde de l'investissement privé et de la politique de la Ville.

Plus largement, les instances de gouvernance du Fonds se composent de deux entités : un Comité de pilotage et un Comité d'investissement. Le premier rassemble des représentants de l'ANRU, du Commissariat Général à l'Investissement (CGI) — maître d'œuvre des PIA pour le compte de l'Etat — du CGET, des ministères concernés (Budget, Ville, Logement) et deux personnalités qualifiées, Olivier Piani, actuellement consultant dans le cadre de sa structure OP Conseil et Philippe Depoux, directeur général de Gecina. Le Comité d'Investissement est quant à lui composé de représentants du CGI, de l'ANRU et de Philippe Depoux.

* Organisme de Placement Collectif Immobilier

ACTUALITÉS DU FONDS

« En 2016, deux Comités de pilotage ainsi qu'un Comité d'investissement se sont tenus. Huit projets ont été présentés, pour lesquels nous avons obtenu l'accord d'engager des fonds ou de poursuivre l'instruction des dossiers. Les actifs étudiés en comité sont très diversifiés en termes de typologie d'actifs : deux centres commerciaux, deux immeubles de bureaux en blanc, un espace de coworking, une résidence services séniors, une résidence de tourisme et un ensemble de commerces en pied d'immeubles. Ils le sont également en termes de localisation géographique, avec deux opérations en Ile-de-France, une dans les Hauts de France, une en Aquitaine, deux en région PACA et une en Occitanie. Notre tableau de deal flow* recense une soixantaine d'opérations plus diversifiées encore en matière de typologies et de localisation »

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



* Flux de dossiers d'investissement présentés aux professionnels du capital-investissement

« La convergence des visions privées et publiques »

ENTRETIEN

Olivier Piani, président d'OP Conseil, senior adviser et chairman du comité d'investissement d'Ardian Real Estate



& **Philippe Depoux**, directeur général du Groupe Gécina

Propos recueillis par Anne-Céline Cambier, MRICS, responsable administratif et financier du Fonds de co-investissement de l'ANRU.



Vous êtes tous deux membres du comité de pilotage et du comité d'investissement du Fonds de co-investissement de l'ANRU. Quels sont vos parcours professionnels et les raisons de votre implication dans ce programme ?

Olivier Piani : Je me suis dirigé vers le secteur de l'immobilier au moment où il était en crise et je ne l'ai plus quitté depuis. Après avoir dirigé une banque filiale du GAN, j'ai travaillé dix ans pour General Electric et, plus récemment, huit ans à la direction générale d'Allianz Real Estate. Je l'ai quittée en fin d'année dernière pour créer une société de conseil. C'est à ce moment-là que Corinne Bertone m'a contacté pour me proposer de m'impliquer dans le Fonds de co-investissement de l'ANRU. Très favorable aux échanges public-privé, j'ai donné mon accord. L'idée de contribuer à faire progresser des territoires difficiles est une réelle motivation.

Philippe Depoux : Aujourd'hui directeur général de Gécina, foncière cotée spécialisée dans l'immobilier de bureaux, ma carrière a été entièrement tournée vers le secteur de l'immobilier, essentiellement à Paris, dans les directions immobilières de compagnies d'assurance ou des foncières. Je connais Corinne Bertone depuis longtemps et, lorsqu'elle m'a sollicité pour m'inviter à participer au projet de Fonds de co-investissement de l'ANRU, j'ai accepté, pour les mêmes raisons qu'Olivier Piani. J'y vois un moyen de contribuer à l'intérêt général.

À la suite des premières réunions du comité de pilotage et du comité d'investissement, auxquelles vous avez participé, quel

regard portez-vous sur le Fonds de co-investissement ?

PD : J'ai bien conscience qu'il s'agit d'un outil en cours de construction. La façon de travailler, notamment en termes d'organisation, est différente de ce dont j'ai l'habitude. C'est enrichissant. Dans mon domaine, les choses sont extrêmement cadrées, normées. Ici, je pressens qu'il en est de même, mais d'une manière différente. Il y a un contexte plus politique et social, que je connais moins et que je découvre.

OP : J'appréhendais quelque peu l'idée d'une collaboration entre interlocuteurs de deux mondes en apparence opposés, mais je me suis aperçu que j'avais tort. Ce comité de pilotage réunit des personnes aux parcours et aux visions différents, mais avec un même haut niveau d'expertise. On dialogue et on essaie de comprendre le point de vue de chacun. Il s'agit de relier le monde du public, du bien-être territorial et social, et celui du privé, avec une recherche de rationalité et de rentabilité. C'est un défi, mais les premiers échanges me paraissent très constructifs.

L'équité territoriale est associée à l'équité sociale. Comment les interventions des investisseurs privés, via le Fonds de co-investissement, sont-elles susceptibles de résorber les inégalités des territoires ?

PD : Un immobilier responsable, qui vient trouver sa place dans un environnement économique et social « challengé », en faisant intervenir les bons acteurs, les bons produits et les bons critères financiers, peut permettre de créer du lien sur place et d'y amener du sang neuf, de la richesse,

au sens large.

OP : Quel que soit le type de produit — centre commercial, immeuble de bureaux, espace de co-working... — il s'agit d'implanter sans imposer. C'est une condition nécessaire pour contribuer à créer un contexte de sociabilisation dans des territoires délaissés.

Comment appliquer la vision et les méthodes des investisseurs privés à des quartiers souvent éloignés de ces modèles économiques ?

PD : Ce qui m'a frappé lors de nos premières réunions, c'est que l'analyse du projet immobilier s'opère aussi bien au niveau du tissu humain et social de ces territoires qu'à travers le prisme économique. Pour attirer les capitaux privés, les critères économiques doivent être, sinon garantis, du moins analysés finement. C'est une contrainte qui semble maîtrisée par les acteurs du Fonds et les études réalisées par les équipes de l'ANRU à ce sujet sont déjà convaincantes.

OP : Avec ce Fonds, nous n'essayerions pas de promouvoir une vision privée ou publique du projet immobilier, mais bien une convergence des deux. Il faut pouvoir être attractif pour les capitaux et les enseignes, tout en conservant un souci d'harmonisation territoriale et une responsabilité vis-à-vis du développement urbain. Le Fonds de co-investissement permet la rencontre de la rationalité, de la rigueur de l'apport financier du privé et le développement harmonieux des villes, qui correspond à l'intérêt général. Le fait d'avoir Corinne Bertone, avec son expérience égale du public et du privé, à la tête de ce programme, est un atout.

« ALLIER EXPERTISES ET EXPÉRIENCES »

ENTRETIEN

Nicolas Grivel,
directeur général
de l'Agence Nationale
pour la Rénovation Urbaine

& Gabrielle Gauthey,
directrice des
investissements et
du développement local
au sein du groupe Caisse
des Dépôts

Pourquoi, maintenant, un Fonds de co-investissement commun associant

ANRU et Caisse des Dépôts ?

Nicolas Grivel : L'Etat a désigné l'ANRU comme opérateur d'un programme visant à encourager la diversification fonctionnelle dans les quartiers de la politique de la Ville grâce à une dotation de 250M€ de fonds propres qui permettront, par effet de levier, la constitution d'un portefeuille de 1,250 Mds€ d'actifs immobiliers. L'ANRU et la Caisse des Dépôts ont signé une convention de partenariat fin 2015, afin de co-investir ensemble — chacun apportant 125M€ — dans des opérations immobilières répondant à un objectif de mixité fonctionnelle et sociale et de développement économique des quartiers. Aujourd'hui, grâce à la réussite du premier Programme national de rénovation urbaine ces quartiers commencent à être regardés différemment, suscitant un intérêt croissant des acteurs privés.

Quels types d'opérations sont concernées ? Sur quelles bases seront-elles sélectionnées ?

NG : Toutes les classes d'actifs immobiliers sont concernées, à condition de répondre à l'objectif de diversification fonctionnelle des quartiers. L'immobilier d'entreprise — bureaux, ateliers, locaux d'activité, centres de coworking — vise le développement économique, quand les résidences gérées — seniors, étudiantes, de tourisme ou d'affaires — contribuent à la mixité et le commerce ou l'immobilier de santé participent de l'attractivité des territoires concernés. Au-delà du respect des critères classiques en matière d'investissement immobilier — rentabilité, qualités techniques, emplacement... — nous sélectionnons des projets qui auront un impact positif avéré sur le quartier, par la création d'emplois, le renforcement de l'attractivité ou l'amélioration de l'image. Il faut créer de la valeur par l'immobilier — construction d'un immeuble, réhabilitation lourde — mais aussi de manière plus immatérielle — changement d'affectation d'un immeuble, résorption de la vacance par un nouveau positionnement commercial



« Mettre notre complémentarité au service des projets »

Valérie Lasek,
directrice générale
d'EPARECA



« Les financements mobilisés par l'ANRU dans le cadre du Fonds de co-investissement peuvent porter sur des constructions neuves ou des réhabilitations d'immobilier commercial, d'entreprise ou d'activité. Le métier d'Epareca, c'est précisément de restructurer les ensembles immobiliers

commerciaux et artisanaux, pour pérenniser notamment le commerce de proximité dans les quartiers les plus difficiles. En tant qu'opérateur spécialisé, l'établissement public mobilisera 80 millions d'euros d'investissements nouveaux dans les cinq prochaines années, afin de créer les

conditions de réussite de ces opérations qui ont vocation, à terme, à être revendues au privé.

Co-investir, c'est potentiellement démultiplier notre capacité d'intervention au service des territoires qui en ont le plus besoin. C'est la raison pour laquelle Epareca est prêt à étudier les conditions d'un co-investissement permettant au futur repreneur de s'associer au projet, dès le montage des opérations, aux projets. En conjuguant les expertises de l'ANRU, de la Caisse des Dépôts, d'Epareca et du privé, les co-investisseurs s'assurent ensemble de la qualité des projets et en partagent les risques.

Jusqu'à présent, la cohérence de nos actions n'était pas en cause, chacun faisant ce qu'il avait à faire, et cela plutôt bien. Demain, c'est la complémentarité de nos interventions qui permettra de changer significativement le visage de ces quartiers. »

www.epareca.org



« Mieux articuler développement économique et renouvellement urbain »

QUESTION À

Sébastien Jallet,
Commissaire général
délégué à l'égalité des
territoires, directeur
de la ville et de la cohésion
urbaine, Commissariat
Général à l'Égalité des
Territoires (CGET)



Le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET) est l'un des partenaires du Fonds de co-investissement de l'ANRU.

Comment les deux organismes coopèrent-ils pour favoriser l'investissement privé dans les quartiers du renouvellement urbain ?

Le Fonds de co-investissement arrive au bon moment dans le déploiement de la nouvelle politique de la Ville, que conduit le CGET avec l'ensemble des acteurs des contrats de ville. Le développement économique est précisément devenu l'un des principaux

objectifs des nouveaux contrats, dans des quartiers où l'on rencontre, davantage qu'ailleurs, un déficit d'emplois et d'entreprises. Plusieurs outils d'intervention ont ainsi été mis en place : les avantages fiscaux pour la création et le développement des entreprises, avec la refonte des ZFU en « Territoires Entrepreneurs » ou la mesure en faveur du commerce de proximité, la création de l'Agence France Entrepreneur, le lancement de la Grande école du numérique ou bien encore la charte entreprises et quartiers...

Le Fonds pour le co-investissement de l'ANRU est l'un de ces nouveaux outils qui va permettre de développer l'immobilier d'activités. En confiant ces fonds du PIA à l'ANRU, il s'agit de mieux articuler développement économique et renouvellement urbain. Les projets urbains peuvent désormais mieux prendre en compte les enjeux de requalification des commerces, d'implantation des entreprises et d'appui à la création d'activité.

www.cgnet.gouv.fr

« Un symbole du rapprochement public-privé »

ENTRETIEN Anne MOLLET, directrice du développement durable et du marketing stratégique, Nexity

Pour un investisseur privé, quels sont les atouts des quartiers en renouvellement urbain ?

Nexity a cru très tôt en leur potentiel. Depuis 2006, nous y avons réalisé plus de 17 000 logements, en accession à la propriété et résidences spécifiques, comme les résidences étudiants et les résidences seniors. Notre contribution touche essentiellement à la diversification de l'habitat. Si nous y réalisons régulièrement des pieds d'immeubles commerciaux, il est beaucoup plus difficile d'y développer des immeubles de bureaux.

Pour les investisseurs privés, ces quartiers bénéficient à la fois de prix attractifs, grâce à des coûts de fonciers maîtrisés, et d'un potentiel d'amélioration, grâce au projet urbain initié par les acteurs publics. Leur prise de risque est compensée par l'anticipation d'une

plus-value à terme, qui leur permet de miser sur un quartier en transformation.

Mais les investisseurs, quel que soit le type d'actifs considéré, ont les mêmes réflexes qu'ailleurs et sont attentifs notamment au potentiel de marché local, à une bonne desserte en transports en commun et à la présence d'équipements dans le quartier.

Quels sont les nouveaux défis que doivent relever ces quartiers ?

L'enjeu de ces territoires aujourd'hui est clairement celui du développement économique, seule condition à leur « banalisation ». Il est primordial de les intégrer à la dynamique économique de l'agglomération, de restaurer des conditions de marchés compétitives et de rapprocher les quartiers de leur environnement. Pour que

la greffe prenne, le développement économique ne doit pas seulement tenir compte des besoins des acteurs économiques, mais aussi intégrer les habitants. Les dispositifs d'accompagnement à l'entrepreneuriat doivent être renforcés. Preuve de notre engagement en la matière, nous avons implanté le siège de Nexity Provence à Marseille, dans le quartier de rénovation urbaine de Saint-Mauront. C'est un immeuble de bureaux en structure bois, avec d'excellentes performances thermiques et carbone. Comme quoi, innovation et intervention dans les quartiers ANRU ne sont absolument pas incompatibles, bien au contraire.



WWW+ nexity.fr

MARSEILLE



Opération Marseille Bougainville

UN SIGNAL TRÈS POSITIF

Stéphane Bouquet,
Directeur Ywood chez NEXITY.

« L'opération Marseille Bougainville se compose de 54 logements et d'un immeuble de 2 300 m² de bureaux. Elle se situe à la couture entre la première et la deuxième phase d'Euroméditerranée et bénéficie d'une triple desserte, avec l'au-

toroute, le métro et le futur tramway. Le co-investissement est un signal très positif dans la commercialisation, un effet de levier à l'égard des investisseurs institutionnels. Cet outil est une innovation concrète et opérationnelle

pour le développement économique du quartier ! Nous en avons besoin, car certains investisseurs peuvent être frileux. C'est pour nous un argument-clé de pouvoir afficher le partenariat avec l'ANRU et la Caisse des dépôts, aux exper-

tises complémentaires reconnues. Avec Corinne Bertone, directrice du Fonds de co-investissement de l'ANRU, nous sommes en discussion avec un co-investisseur privé qui croit, comme nous, au potentiel de ce quartier en pleine mutation. »

BOUYGUES IMMOBILIER

Engagé dans la transformation des quartiers

Bouygues Immobilier, via sa direction UrbanEra, est le premier acteur privé à s'engager dans une démarche globale de métamorphose des quartiers prioritaires. Investi sur les enjeux sociétaux et économiques d'avenir, UrbanEra se positionne comme un acteur majeur des projets de rénovation urbaine. Il développe un nouveau modèle intégré avec l'ensemble des partenaires publics et privés, en réalisant à leurs côtés des quartiers durables et intelligents, à forte mixité urbaine et sociale.

UrbanEra contribue à relever le pari ambitieux de la diversification et de la valorisation des quartiers, avec pour objectif affirmé de créer les conditions de l'attrac-

tivité économique, résidentielle, sociale et urbaine de ces territoires et ainsi participer à leur développement.

RECRÉER LES CONDITIONS DE L'ATTRACTIVITÉ

Le PNRU a permis d'amorcer un changement d'image dans ces quartiers, de densifier l'habitat social, de créer et valoriser des espaces et équipements publics. Il s'agit aujourd'hui de poursuivre cette démarche, en créant des éco-systèmes autour d'une vision globale des enjeux des acteurs publics et privés du montage et de l'investissement immobilier, en mettant en valeur les atouts du territoire et de ses habi-

tants. Pour Emmanuel Desmaizières, directeur général d'UrbanEra, « la réussite passe par des projets urbains résolument mixtes dans leurs fonctions et leurs usages, pensés pour et par les populations locales. Ils doivent être portés par des maires visionnaires, des bailleurs pionniers, des opérateurs convaincus par la création de valeur de ces quartiers, des investisseurs avisés, et bien sûr par l'Etat, notamment l'ANRU via son Fonds de Co-Investissement, qui accélère et sécurise l'arrivée des capitaux privés dans les quartiers. »

[www⁺ bouygues-immobilier.com](http://www.bouygues-immobilier.com)



« Le partenariat avec le Fonds de co-investissement nous permet de rassurer et d'accompagner financièrement les investisseurs pour s'implanter durablement dans des sites en devenir ».

François Bertière, président directeur général de Bouygues Immobilier

SARTROUVILLE

UN PARTENARIAT INÉDIT POUR MÉTAMORPHOSER LES INDES

Pour la première fois, un bailleur social, Logement Francilien, et un opérateur urbain privé s'unissent pour penser la mutation d'un quartier – Les Indes – sur 20 ans, en collaborant avec la Ville de Sartrouville, la Communauté d'Agglomération Saint-Germain-Boucle de Seine, l'ANRU et l'Etat. Aujourd'hui, les quatre tours et les 12 barres des Indes sont toutes propriétés de Logement Francilien. Grâce à un projet ambitieux et concerté, ce sont à terme 1300 logements sociaux qui vont être démolis, remplacés par une offre diversifiée de logements, dont 35 % de logements sociaux.

Un tel projet est fortement créateur d'emplois et d'attractivité économique. Une ferme urbaine à grande échelle, des commerces, du co working, de l'artisanat et des activités seront au rendez-vous, via une démarche des « Makers »* valorisant le savoir-faire local. L'association entre le Fonds de co-investissement et UrbanEra a permis de définir les équilibres économiques d'opérations favorables à chacun des acteurs du projet, dans une logique gagnant-gagnant. A terme, cela garantira l'arrivée des investisseurs dans le quartier des Indes.

*acteurs divers réunis autour d'un projet collaboratif.



Esplanade et mail public, quartier des Indes, Sartrouville

LES PROTOCOLES, LE NPNRU PREND CORPS

L'élaboration et la signature des protocoles de préfiguration se poursuivent sans relâche partout en France, dans des métropoles et agglomérations de toute taille. Le NPNRU prend corps.

LES CHIFFRES

EN NOVEMBRE 2016
(SUR 116 PROTOCOLES ATTENDUS AU TOTAL)

30 protocoles signés 

60 passés en Comité d'Engagement

8 programmés en Comité d'Engagement

10 examinés en RTP
(Réunions de travail partenariales)

4 programmés en RTP

6 en cours d'élaboration

suivez le déroulement sur www.anru.fr

PORT-DE-BOUC

IDENTITÉS PROPRES

Deux quartiers sont concernés par le protocole : Aigues-Douce-La Lègue en tant que projet d'intérêt national, et Les Comtes-Tassy en tant que projet d'intérêt régional. Tous deux partagent les mêmes orientations stratégiques, comme l'exigence de s'ouvrir au reste du territoire et d'améliorer le parc de logement (spécifiquement le parc social pour les Aigues-Douce). Ils se distinguent néanmoins par leur positionnement : Aigues-Douce cherche à reconquérir son littoral ; tandis que les Comtes s'investit dans l'émergence d'une dynamique économique centrée sur le projet d'un campus de formation.



PHILIPPE SCHALK POUR STRASBOURG EUROMÉTROPOLE

Visite organisée dans le cadre de la concertation à Hautepierre

STRASBOURG AGIR ENCORE ET TOUJOURS

Notre protocole concerne sept quartier politique de la Ville, et 11% de la population métropolitaine, explique Mathieu Cahn, vice-président de l'Eurométropole de Strasbourg en charge de la politique de la ville et du renouvellement urbain. À partir du bilan du PNRU, nous avons identifié quatre orientations, piliers du protocole. Poursuivre, d'abord, notre dynamique de revalorisation des quartiers pour en stimuler l'attractivité résidentielle. Pérenniser, ensuite, les investissements publics et pri-

vés déjà engagés sur les quartiers. Continuer à nous appuyer sur tous nos habitants, notamment les plus jeunes, pour élaborer les projets de rénovation. Et, enfin, faire de ces territoires des lieux d'expérimentation et d'innovation en valorisant leurs richesses, souvent complémentaires. Pour conforter ces orientations, des études thématiques sont en cours. Elles seront validées par l'ensemble des acteurs territoriaux dans le cadre de séminaires réguliers.

PLAINE COMMUNE UN ENSEMBLE COHÉRENTS

Quartiers d'intérêt national et régional confondus, Plaine Commune compte 14 quartiers retenus au titre du NPNRU. Le protocole repose sur un programme d'études général commun à tous les projets. Il garantit un socle d'exigences et de priorités partagées, ainsi qu'une cohérence dans les stratégies d'intervention. Quatre axes ont été définis : améliorer les conditions d'ha-

bitat et garantir le logement pour tous, développer l'accessibilité du territoire, renforcer un développement économique profitable à tous, et enfin, instaurer une démarche d'aménagement exemplaire et soutenable. Le programme général se complète d'un programme d'études spécifiques à chaque quartier, pour lui garantir une stratégie d'intervention contextualisée.



CHÂTEAURoux

RESTRUCTURER, REPOSITIONNER

Après la rénovation du quartier Saint-Jean, la deuxième phase du renouvellement urbain se poursuit sur le territoire élargi Saint-Jean - Saint-Jacques, classé d'intérêt national par le NPNRU. Le protocole se préoccupe de la revalorisation de ces quartiers à travers la démolition des formes urbaines obsolètes, la requalification des espaces publics ou encore le renforcement de pôles existants : centre commercial, centre d'affaires... Le protocole concerne également le quartier Beaulieu, classé d'intérêt régional, dont la réussite du renouvellement passera par une reconnexion au reste du territoire.

SAINT-LAURENT-DU-MARONI

AUJOURD'HUI ET DEMAIN

Permettre la rénovation des quartiers existants et l'émergence de la ville de demain, sans briser les équilibres actuels du territoire. Voilà le credo du protocole qui concerne trois secteurs de Saint-Laurent du Maroni. Le projet de renouvellement urbain s'est fondé sur une somme d'études et de visions prospectives. L'Établissement Public d'Aménagement de Guyane les a définies à moyen terme et des experts internationaux, à plus long terme, dans le cadre des Ateliers de maîtrise d'œuvre urbaine de Cergy. Les préoccupations portent sur la maîtrise de l'évolution des espaces et de leurs fonctions, le développement économique du territoire, le vivre ensemble et la préservation de la cohésion sociale, et enfin, une programmation de logements adaptées et ambitieux.

BOURGES DONNER ENVIE DE RESTER

Le quartier Chancellerie-Gibjoncs-Moulon concentre un dixième de la population de l'agglomération de Bourges et presque la moitié du parc social de la ville, avec plus de 4 000 logements. Dans la continuité du premier PRU, l'un des enjeux principaux du protocole est de lutter contre la vacance des logements, tout en poursuivant les efforts pour diversifier l'offre résidentielle. L'ouver-

ture du quartier au reste du territoire et le développement de la mobilité d'habitants en grande précarité font également partie des préoccupations formulées. Elles se complètent, enfin, par l'exigence de pôles de commerces et services confortées pour améliorer tant la qualité résidentielle que l'image du quartier.

LE PRIVILÈGE DE LA FRONTIÈRE

Fragilisée par une reconversion industrielle difficile, Forbach s'appuie sur sa situation frontalière pour réussir son renouvellement urbain. Les trois quartiers concernés par le NPNRU doivent retrouver vitalité économique et attractivité en réaffirmant leurs liens avec la Sarre voisine. Valorisation des espaces verts dans un continuum urbain avec Saarbrück, développement des liaisons en transports avec l'Allemagne, mais aussi diversification de l'habitat font partie des orientations stratégiques du protocole.



FORBACH

Quartier du Wiesberg

NÎMES ANTICIPER POUR MIEUX CIBLER

Au lendemain de la clôture de la première convention de rénovation urbaine en juillet 2015, Nîmes et sa communauté d'agglomération Nîmes Métropole n'ont pas tardé à poser les jalons de la suite du programme.

La nouvelle phase de renouvellement urbain se concentre sur quatre secteurs nîmois, deux à l'ouest et deux à l'est. Très en amont du protocole, deux actions avaient été mises en œuvre. Un dialogue compétitif a d'abord mis en concurrence des équipes pluridisciplinaires chargées d'avancer des réflexions stratégiques pour les deux quartiers de l'ouest nîmois. L'Atelier Marguerit a été distingué avec la première version d'un projet dont il accompagnera la mise en œuvre sur dix ans, après validation.

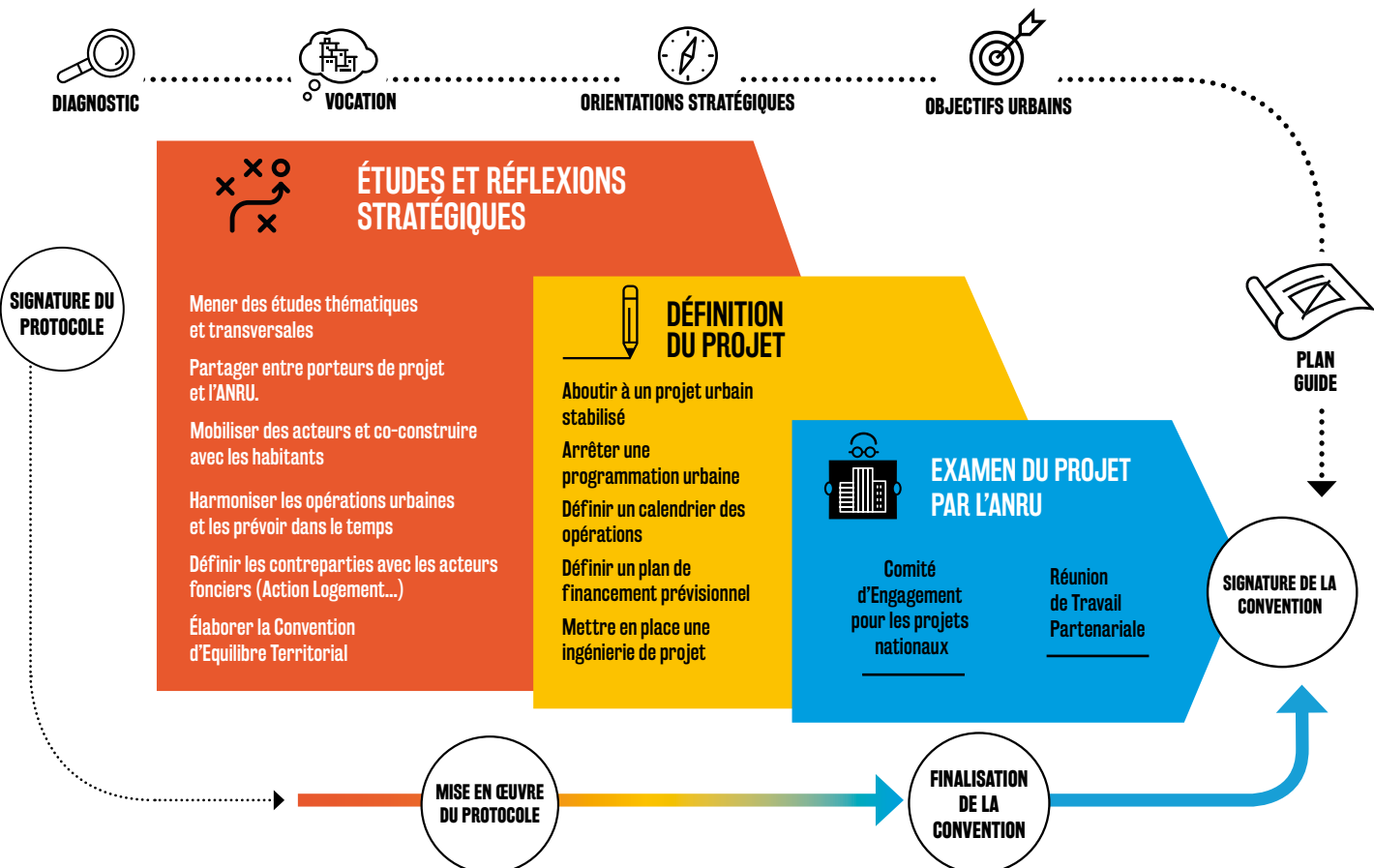
La seconde action, complémentaire, a consisté à alimenter le projet stratégique. Ce travail riche, lancé en amont du protocole, s'est poursuivi pendant son élaboration. Des études thématiques, d'une part ; la mobilisation à l'unisson de toutes les énergies locales — élus, services techniques, mais aussi habitants — d'autre part. Une maison du projet va d'ailleurs être installée afin de sensibiliser plus largement ces derniers et les faire participer davantage encore. Ainsi, les quatre objectifs opérationnels formulés à ce stade seront débattus. Ils concernent la structuration des quartiers à partir de lieux de vie fédérateurs, le désenclavement du territoire, la création d'un habitat mixte et qualitatif, et enfin, une qualité environnementale redécouverte. La réunion de travail partenariale a été l'occasion de partager, avec

Résidence Georges Charpak, Quartier Valdegour



l'ANRU, l'état des études enclenchées, et de valider de premières orientations. L'occasion, aussi, de travailler sur de nouvelles problématiques révélées lors des premières vagues d'études, comme par exemple les potentialités commerciales, en termes juridique et foncier, sur l'est nîmois. Ce processus intense devrait mener à la signature du protocole au début 2017.

DU PROTOCOLE À LA CONVENTION



**CO-INVESTIR DANS LES 1500
QUARTIERS PRIORITAIRES
DE LA POLITIQUE DE LA VILLE**

**250M€ DE FONDS PROPRES
à co-investir dans des projets
immobiliers avec des opérateurs
privés**

**Dans le cadre d'un partenariat
avec la CAISSE DES DEPOTS**

**Un potentiel
de 1300M€ D'INVESTISSEMENT**

Une intervention sur

- ▶ **L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE :**
bureaux, locaux d'activité, ateliers
- ▶ **LES HOTELS ET LES RÉSIDENCES :**
étudiantes, seniors, tourisme, affaires
- ▶ **L'IMMOBILIER DE SERVICES :**
commerce, santé, loisirs, coworking
- ▶ **LES PROJETS MIXTES**
à vocation économique et de logement

www.anru.fr



MONTAGNE ETIENNE / G. BOUTIER

NPNRU



“ Transformer les quartiers en difficulté pour
les rendre attractifs et améliorer la vie au
quotidien de plus de 2 millions d'habitants ”

450 QUARTIERS

en Métropole et Outre-Mer parmi
les 1500 Quartiers prioritaires de
la Politique de la Ville

20 MILLIARDS D'EUROS

d'investissements **DONT 6.4 MILLIARDS** de
l'ANRU avec le concours d'Action Logement

22 SITES ULTRAMARINS

parmi les **200 QUARTIERS** d'Intérêt National

300 000 EMPLOIS

créés grâce aux chantiers
de renouvellement urbain

www.anru.fr



ActionLogement



MONTAGNE ETIENNE / G. BOUTIER