



Bien plus que du logement !

RETOUR SUR LES PROGRAMMES DE RENOUVELLEMENT URBAIN
EN RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE - 2004-2025

SOMMAIRE

LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN RÉGION 4

LA RÉGION SOUTIENT L'ACTION DES BAILLEURS 5
par François Bonneau, Président de la Région Centre-Val de Loire

LA PAROLE À SOPHIE LAUDEN ANGOTTI, 7
Responsable du département renouvellement urbain et habitat à l'Union Sociale pour l'Habitat

DES ACTEURS DU VIVRE-ENSEMBLE 8

DES ACTEURS DE LA SENSIBILISATION 16

**L'AGRICULTURE URBAINE, UN LEVIER DE
TRANSFORMATION DES QUARTIERS** 22
par Jean-Luc Birski, Directeur de C2S Services, régie de territoire du Pays de Vierzon

DES ACTEURS DE TERRITOIRE 24

**ÊTRE UN ACTEUR DE SOLUTIONS, AU SERVICE DES
HABITANTS, DES BAILLEURS ET DES TERRITOIRES** 36
par Hubert Hervet, Directeur Régional Action Logement Services

QUIZZ 38
Etes-vous un spécialiste des programmes de renouvellement urbain ?

Nous remercions Action Logement, l'Union Sociale pour l'Habitat, La Régie de Territoire de Vierzon,
et les organismes Hlm de la région Centre-Val de Loire pour leur contribution.



Lancé en 2014, le nouveau programme national pour le renouvellement urbain devrait s'achever en 2030. L'USH Centre-Val de Loire propose un retour sur ces programmes de renouvellement urbain qui ont marqué les territoires et les habitants de notre région.

Cette publication met en lumière le rôle des organismes Hlm qui s'inscrit au-delà de leur mission historique de bâtisseur. C'est une occasion de voir le renouvellement urbain différemment, de voir le renouvellement urbain en Centre-Val de Loire, loin des clichés et stéréotypes imposés à la politique de la ville. Renonçons à l'idée reçue que la politique de la ville et le renouvellement urbain pèsent financièrement et démontrons la beauté et la solidarité de ces lieux.

Nous réaffirmons notre volonté de travailler ensemble, de lancer des dynamiques de groupe, de dialogue partenarial, de se réunir autour d'un socle commun au service du cadre de vie et des habitants.

Cette publication permettra de découvrir ou de redécouvrir que les organismes Hlm sont des acteurs de terrain, présents au quotidien en pied d'immeubles, dans les halls, dans les événements de quartiers afin de répondre aux besoins de locataires et territoires parfois fragiles voire très fragiles. C'est face à ces besoins grandissants, mois après mois, années après années que les organismes s'efforcent de répondre présents et démultiplient leurs efforts.

Soyons fiers de ces programmes et affirmons dignement que nous sommes bien plus qu'un logement !

Le renouvellement urbain, c'est l'humain avant tout.

LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN RÉGION



La Région soutient l'action des bailleurs sociaux

5



La Région Centre-Val de Loire est un acteur essentiel du développement et de l'aménagement du territoire. Elle joue un rôle incontournable d'animateur de la vie économique, sociale et culturelle. Échelon d'intervention privilégié par l'Union européenne, la Région est une institution appelée à tenir une place grandissante dans l'organisation administrative et dans la vie politique.

FRANÇOIS BONNEAU, PRÉSIDENT DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

La Région Centre-Val de Loire, soucieuse d'un aménagement équilibré du territoire, facteur de cohésion sociale et territoriale, poursuit son soutien en faveur des quartiers défavorisés. En lien avec les compétences régionales et ses priorités d'intervention, la Région mobilise prioritairement sa contractualisation avec les territoires (CRST) pour encourager des solidarités et du dialogue sur les territoires et améliorer les conditions de vie des habitants.

Le montant global de l'engagement régional au titre de sa politique d'aménagement du territoire pour les 18 quartiers PRU II s'élève à plus de 60 M€ dont près de 35 M€ sont d'ores et déjà accordés, en lien avec l'avancée des travaux.

Les bailleurs sociaux occupent une place majeure aux côtés des collectivités locales dans la mise en œuvre de ces opérations d'ensemble.

Ils concourent directement à l'objectif d'atténuation du réchauffement climatique via les programmes de rénovation énergétique. Ils participent aussi à améliorer le confort thermique des logements et contenir les factures énergétiques des locataires.

La Région a accompagné la rénovation thermique performante de 3 200 logements dans ces quartiers, 380 démolitions, 1 100 logements créés, 1 000 résidentialisations au titre des PRU II, représentant près de 8 M€.

Enfin, la Région soutient l'action des bailleurs, aux côtés des collectivités, pour favoriser l'accès à l'hébergement des jeunes, l'accès aux soins (MSP, centres de santé) et voire pour la création d'équipements de proximité.

L'Union Sociale pour l'Habitat est une association, qui remplit trois grandes missions : un rôle de représentation nationale auprès des pouvoirs publics, des milieux professionnels, une fonction d'information et de conseil auprès des adhérents organismes Hlm et enfin une mission de réflexion, d'analyse et d'étude sur les dossiers relatifs à l'habitat et d'élaboration de propositions pour une politique sociale de l'habitat.



La parole à ...

SOPHIE LAUDEN ANGOTTI,
RESPONSABLE DU DÉPARTEMENT RENOUVELLEMENT URBAIN
ET HABITAT À L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

7

L'ANRU a fêté ses 20 ans il y a peu, quel bilan pouvez-vous en dresser ?

Depuis le lancement du premier programme de renouvellement urbain (PNRU) en 2003, les organismes Hlm se sont fortement impliqués aux côtés de l'Etat, des collectivités locales et des autres partenaires dans l'élaboration et surtout la mise en œuvre des projets puisqu'ils en sont les principaux maîtres d'ouvrage. Ils ont pu observer l'impact positif en matière d'amélioration de l'habitat : les réhabilitations sont passées de simples remises en état à des requalifications complètes des immeubles, incluant rénovation thermique, amélioration des logements et des parties communes, adaptation au changement climatique et contribution à la transition écologique. Le cadre de vie des habitants s'est vu améliorer : meilleur accès aux services et équipements publics requalifiés ou neuf, aux espaces verts, aux transports donc à la mobilité. Ces interventions massives ont progressivement contribué à changer l'image des quartiers. La rénovation urbaine a été aussi l'opportunité d'introduire une diversification de l'offre résidentielle avec des programmes neufs d'accession sociale destinés à des ménages modestes. La diversification dans le NPNRU s'est élargie. Elle intègre désormais des résidences ciblant un public spécifique (jeunes travailleurs, seniors, étudiants) ainsi que de la vente Hlm. Des restructurations lourdes permettent aujourd'hui de proposer de nouvelles typologies adaptées à la demande actuelle. De nouveaux programmes en Bail Réel Solidaire (BRS) se développent.

Les bailleurs ont entrepris également une requalification importante de leur patrimoine en terme de confort d'usage des résidences et des logements qui s'en est trouvé valorisé. Les logements rénovés sont devenus plus attractifs, bénéficiant de balcons,

loggias, de locaux pour vélos et poussettes, d'espaces partagés et parfois la remise en activité des rez-de-chaussée des bâtiments pour des usages divers (services, commerces, pôle santé, etc.). La question du vieillissement de la population et de l'adaptation des logements est prise en compte dans les stratégies patrimoniales des bailleurs.

Précisons que l'abattement de la TFPB est un outil précieux de financement d'une gestion renforcée dans le temps pour contribuer à maintenir la qualité des espaces réorganisés en unités résidentielles.

On parle souvent de la "méthode ANRU"

La « méthode ANRU », c'est une méthode qui fait l'unanimité, elle a permis d'établir des modalités de collaboration et de partenariat en mode projet entre divers acteurs (porteurs de projet, maîtres d'ouvrage, concepteurs, aménageurs, gestionnaires, etc.), facilitant ainsi la prise en compte des évolutions des projets sur le long terme. L'implication des habitants dans l'élaboration et la mise en œuvre des projets a varié, mais s'est enrichie avec le temps, bien qu'elle nécessite encore d'être renforcée.

Cependant, l'action de l'ANRU n'a de sens que si les politiques publiques de droit commun sont renforcées. La sécurité, par exemple, reste une préoccupation essentielle pour les habitants et un frein à l'amélioration de l'image et de l'attractivité des quartiers. De même, les politiques éducatives sont un facteur décisif dans les choix d'implantation des ménages. Enfin, les question d'emploi (même si les clauses d'insertion des bailleurs ont été largement mises en œuvre voire généralisées à l'ensemble des marchés) et du développement économique demeurent des points d'amélioration remontés par les organismes.

DES ACTEURS *du vivre-ensemble*



Dans les quartiers de la politique de la ville, les organismes Hlm s'affirment comme des acteurs clés du vivre-ensemble, au-delà de leur rôle de gestionnaires du parc social. Par leur présence de proximité, ils favorisent le lien social à travers des actions concrètes et sont à l'initiative de nombreux événements qui animent le quotidien : concerts, spectacles, café-rencontres, animations en pieds d'immeubles.

DES ACTEURS *du vivre-ensemble*



Val Touraine Habitat soutient la Compagnie Cincle Plongeur en finançant un projet culturel et artistique pour les enfants et en mettant à disposition un local au cœur de la Rabaterie à Saint-Pierre-des-Corps.

©Sophie Mourrat – Val Touraine Habitat





Cultur'Hall : un spectacle à votre porte ! Un moment convivial dans un lieu insolite, organisé par Terres de Loire Habitat et Cultures du Cœur Loir-et-Cher.

DES ACTEURS *du vivre-ensemble*

3F Centre Val de Loire 
 Groupe ActionLogement

3F Centre Val de Loire, Terres de Loire Habitat et Loir&Cher Logement, acteurs de la 21ème édition de la fête des habitants au cœur du quartier Croix-Chevallier de Blois. Une journée à destination des familles, remplie d'activités et de joie !





DES ACTEURS *du vivre-ensemble*

Tournoi de football à Vierzon dans le quartier du Clos du Roy : les enfants d'une résidence entièrement réhabilitée mouillent le maillot à travers une journée conviviale centrée sur le partage et l'échange.





DES ACTEURS *de la sensibilisation*



Toujours aux côtés de leurs locataires, les organismes Hlm interviennent sur de nombreux champs :

santé, déchets, énergie, alimentation, etc.

Toutes ces actions traduisent à nouveau l'investissement des bailleurs sociaux pour mettre les habitants au cœur de leurs actions.

Avec Unis-Cité, CDC Habitat anime des STOP Café ludiques pour sensibiliser aux économies d'énergie et d'eau, invitant ensuite les habitants à participer à des ateliers collectifs et à bénéficier de suivis individuels de leur consommation.





Atelier de sensibilisation autour des économies d'énergie, proposé par Terres de Loire Habitat et ses partenaires, pour ses locataires à la suite d'une réhabilitation.



Le Festival de la Santé s'est installé à Bourges le 7 juin avec plus de 500 habitants et 30 associations pour faciliter l'accès aux soins dans les quartiers prioritaires.





L'AGRICULTURE URBAINE, UN LEVIER DE TRANSFORMATION DES QUARTIERS

PAR JEAN-LUC BIRSKI,
DIRECTEUR DE C2S SERVICES,
RÉGIE DE TERRITOIRE DU PAYS DE VIERZON



L'ASSOCIATION C2S SERVICES EN QUELQUES MOTS :

C2S Services est la Régie de Territoire du pays de Vierzon dont la vocation est de favoriser l’insertion par l’emploi et le lien social avec et pour les habitants, en particulier ceux du Quartier Prioritaire de la Ville.

A côté de ses activités de ménage, bâtiment et espaces verts, l’association développe un tiers-lieu autour de l’agriculture et de l’alimentation, l’Ecopôle alimentaire la Chaponnière, à Saint-Hilaire-de-Court.



En 2020, l’association s’est appuyée sur les financements du dispositif “quartiers fertiles”, pour mettre en place un nouveau projet au profit des habitant.e.s des quartiers d’habitat social.

Dans la phase de réflexion, il s’agissait d’articuler différents objectifs du projet associatif de l’association, au service de la mise en œuvre d’une action forte et impactante pour les habitant.e.s et le territoire, dans le champ de la transition écologique et solidaire.



LE PROJET :

Opérationnellement, ce projet se décline en plusieurs actions :

- **Un nouveau chantier d'insertion en production maraîchère bio, en péri-urbain.**

Cette nouvelle activité nous permettait d'accueillir en situation d'emploi des habitant.e.s, sur un nouveau métier, dans un nouvel environnement, au cœur d'un espace naturel. Il s'agissait d'élargir le champ des possibles des habitant.e.s, tant en matière d'horizons professionnels, que de réflexions sociales et sociétales, par le biais des questionnements relatifs à la préservation de l'environnement, à l'alimentation, à la santé et à l'épanouissement personnel.

- **Le développement de plusieurs jardins en pied d'immeubles**

auxquels nous avons agrégé systématiquement **un espace de compostage collectif**. Il s'agissait de créer en proximité des lieux de vie, des espaces de sociabilité permettant d'avoir un accès à la nature, et où à nouveau, les questionnements relatifs à la préservation de l'environnement, à l'alimentation, à la santé et à l'épanouissement personnel pouvaient aussi s'exprimer.

Cela a permis de créer des ponts avec le lieu de production, sur lequel de nombreux événements sont organisés avec et pour, les habitant.e.s fréquentant les différents jardins.

- **La formalisation d'un espace dédié aux réflexions collectives, à l'organisation d'événements et de débats et au développement de nouvelles activités**

permettant d'enrichir le projet initial. Cet espace a pour objet de traiter de l'alimentation durable dans toutes ses transversalités. Sous l'appellation "écopole alimentaire", et désormais labellisé "Tiers lieux", il y est abordé avec les habitant.e.s et les acteurs sociaux économiques du territoire, les questions de préservation de l'environnement, de la santé, d'accessibilité alimentaire (et un de ses corollaires la précarité alimentaire), et du pouvoir d'agir des habitant.e.s sur les sujets sociétaux touchant de près ou loin à leurs conditions d'existence sur le territoire entre bien-être & vulnérabilités.

Ces trois actions ont permis de développer de nombreuses coopérations sur le territoire,

et d'associer un large panel d'habitant.e.s aux côtés d'acteurs socio-économiques et institutionnels, dans les projets, dans les débats ou dans les décisions. La pluralité des possibilités de participation, et la porosité entre les différentes actions sont des facteurs facilitant leur appropriation "à la carte".

Ce socle de coopérations et de participation élargie, a permis la **mise en place d'un nouveau marché** dans un quartier auquel les acteurs du champ socio-éducatif sont associés, le **développement d'espaces de compostage collectifs** qui s'agrègent aux solutions locales mises en place dans le cadre de l'obligation de tri-collecte-valorisation des bio-déchets, et **l'émergence de nouveaux projets collectifs traitant de la précarité alimentaire et de la santé.**

DES ACTEURS *de territoire*



Par leur ancrage territorial, les bailleurs sociaux contribuent à la vie des quartiers de la politique de la ville : gestion urbaine de proximité, vivre-ensemble, emploi, qualité du cadre de vie, ils sont des acteurs de territoire majeurs. Investis de longue date, ils portent et accompagnent les projets de renouvellement urbain participant ainsi aux transformations de ces quartiers.



Street art au Sanitas : 126 portraits d'habitants exposés avec Inside Out Project de JR.

Un projet éphémère où chacun avait la possibilité de partager avec le monde son portrait et un message :

« Souriez, vous êtes au Sanitas ! » Un projet en partenariat avec l'association locale espace Passerelle, Pluriel(les), l'Etat et co-organisé par la ville de Tours et les équipes de Tours Métropole Habitat





© L. Latot

« Le reclasser n'est pas un champion de rubik's cube », c'est le mot d'ordre de Trung NGUYEN, chargé de relogement chez Scalys. Ce que Trung souhaite valoriser ce n'est pas un nombre de ménages mais bien des mémoires, des anecdotes, des histoires humaines qui ne s'effacent pas.



À Issoudun, une Maison Solaire et Solidaire : un lieu éco-conçu par l'OPAC 36 respectueux de l'environnement pour vivre ensemble et renforcer le lien social.





Val Touraine Habitat confie des missions à la Régie des quartiers de Joué-lès-Tours pour l'insertion, soutien des initiatives locales (Repair café, petits travaux SVP régie...) et met à disposition deux locaux.

DES ACTEURS *de territoire*

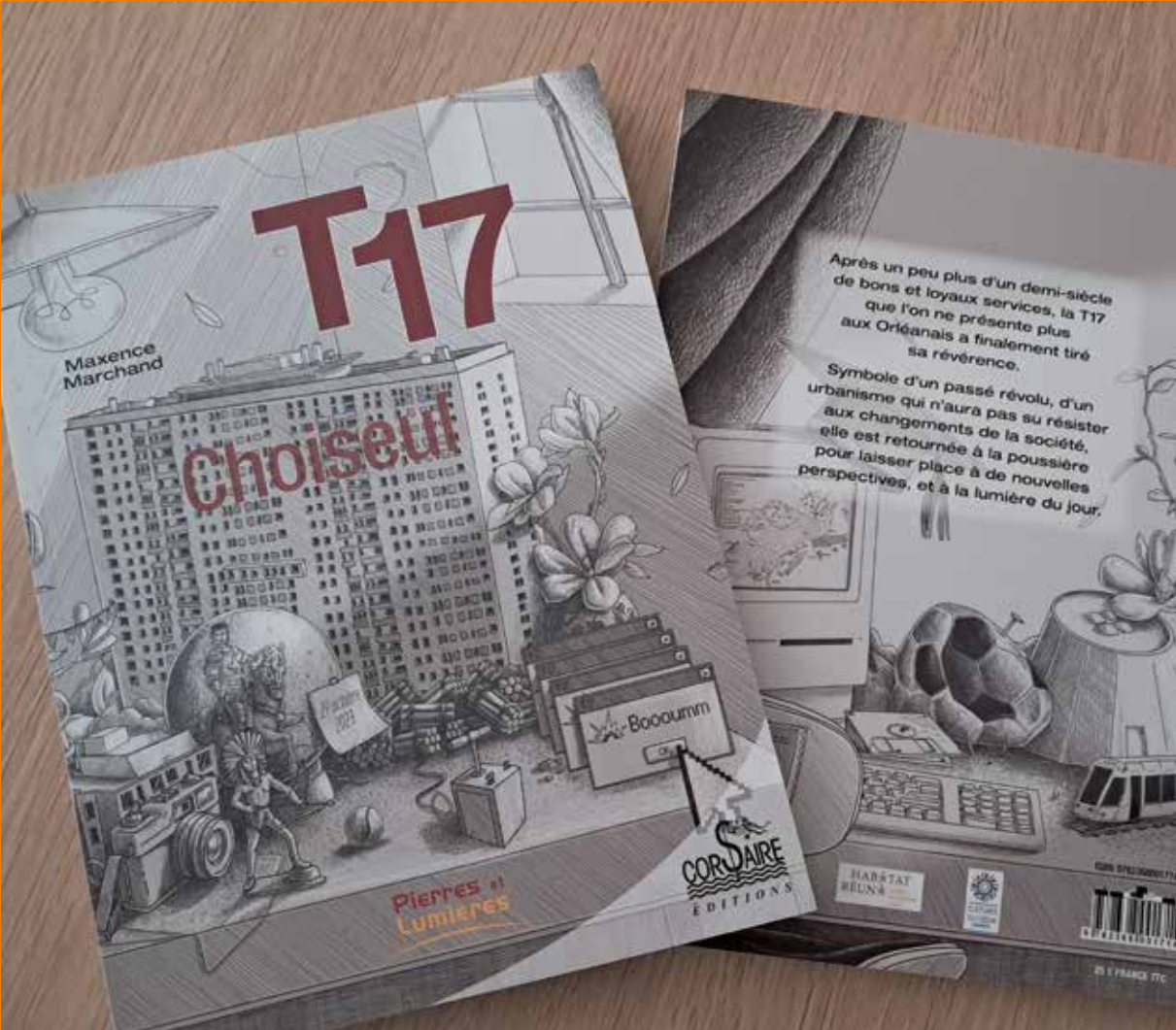


Tallemont/Bretagne à Mainvilliers, Habitat Eurélien a décidé d'aller au-delà du programme ANRU en finançant : jardin partagé, aires de jeux, collecte de biodéchets, sensibilisation à la propreté...





Du compost en circuit court au cœur du quartier. Avec «Reconstruire Ensemble», Habitat Eurélien sensibilise et propose aux habitants une solution de tri de biodéchets en pied d'immeuble. Le compost est réalisé sur place et utilisé pour le jardin partagé.



La T17 a tiré sa révérence le 29 octobre 2023. Parce que les souvenirs et les histoires ne s’éteignent pas, la mémoire d’un symbole du quartier d’Orléans la Source retracée en 192 pages.





Le projet de city-stade, initié par les jeunes du quartier avec l'accompagnement d'un éducateur, a été mené collectivement grâce au soutien de Tours Métropole Habitat et de Paul Hugen (Un Sens de la Vis).

Aux Blossières à Orléans et aux Chaises à Saint-Jean-de-la-Ruelle, les 27 et 28 août 2025 a eu lieu l’opération « Prépare ta rentrée » : pratique du Futsal et de l’Escrime, vente de matériel scolaire de seconde main...





Ouverture de la nouvelle boutique de la Croix-Rouge française, au cœur du quartier des Chaîses à Saint-Jean-de-la-Ruelle, dans le cadre de la signature d'une convention avec Valloire Habitat.

ÊTRE UN ACTEUR DE SOLUTIONS, AU SERVICE DES HABITANTS, DES BAILLEURS ET DES TERRITOIRES

PAR HUBERT HERVET,
DIRECTEUR RÉGIONAL
ACTION LOGEMENT SERVICES



Action Logement, acteur majeur du logement social et intermédiaire en France, facilite l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Action Logement a notamment pour missions :

- de signer avec l'État les conditions d'emploi de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC),
- de déterminer les conditions d'emploi des ressources financières,
- de veiller à l'équilibre financier,
- de veiller à ce que les aides et services soient distribués avec équité, dans tous les territoires.

Partenaire engagé de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine depuis sa création, Action Logement joue **un rôle majeur dans la transformation des quartiers prioritaires**. Cette mobilisation reflète pleinement notre mission d'utilité sociale au service du logement des salariés, de l'emploi et de l'attractivité des territoires.

Notre contribution dans le nouveau programme qui a débuté en 2014 représente 72% du budget de l'Agence nationale, soit **10,1 milliards d'euros pour soutenir des projets ambitieux de reconstruction de la ville sur la ville**, tout en répondant aux enjeux de sobriété foncière et de décarbonation. En contrepartie, afin de favoriser la mixité sociale, Action Logement disposera à terme de droits de réservations sur les logements rénovés et reconstitués, ainsi que des contreparties foncières permettant de produire des logements.

Ce programme concerne 448 quartiers prioritaires de la ville qui bénéficient de cette dynamique, avec plus de 106 000 logements démolis, 87 000 logements reconstruits et 146 730 logements réhabilités. **C'est l'opportunité de bâtir une ville plus inclusive, plus durable et plus adaptée aux besoins des salariés.**

Nous sommes particulièrement attentifs à ce que **chaque opération intègre une dimension sociale et environnementale** : renforcer la mixité sociale, accompagner le relogement des ménages, réduire le bilan carbone...

En soutenant la réhabilitation ou la reconstruction du parc, Action Logement permet d'améliorer la qualité de vie des 1,3 millions d'actifs qui vivent dans ces quartiers.





Quartier Prioritaire l'Argonne, à Orléans, le programme NaO (60 logements en accession et location abordable) est porté par Valloire Habitat, filiale Action Logement Immobilier. Inauguré le 18/11/2024, ce programme illustre l'engagement écologique du groupe. Un projet novateur qui se distingue par l'utilisation de matériaux biosourcés et l'installation de panneaux photovoltaïques.

En 2024, le NPNRU est entré dans une phase d'accélération. Action Logement a accompagné cette dynamique en allant au-delà de ses engagements prévus dans la convention quinquennale (450M€) en investissant 600M€.

Cet investissement a permis le développement d'une offre nouvelle de près de 40 000 logements locatifs sociaux.

À travers cet engagement, Action Logement confirme sa volonté d'être un acteur de solutions, au service des habitants, des bailleurs et des territoires.

Quizz

L'ASSOCIATION RÉGIONALE VOUS PROPOSE UN QUESTIONNAIRE SUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN, LES RÉPONSES SE TROUVENT (PRESQUE TOUTES) DANS LA PUBLICATION. A VOUS DE JOUER !

1 QUEL EST LE NOMBRE DE QUARTIERS NPNRU EN RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE ?

- a. 14 quartiers
- b. 18 quartiers
- c. 19 quartiers

2 LEQUEL DE CES PROGRAMMES N'EST PAS UN PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN ?

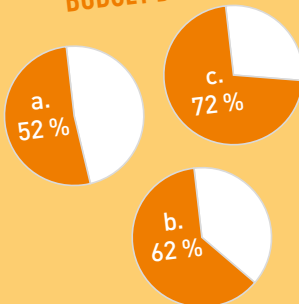
- a. Quartiers dynamiques
- b. Quartiers fertiles
- c. Quartiers résilients

3 L'ANRU EST NÉE EN :

- a. 2003
- b. 2004
- c. 2005



5 QUELLE EST LA PART DE L'INVESTISSEMENT FINANCIER D'ACTION LOGEMENT SUR LE BUDGET DE L'AGENCE ?



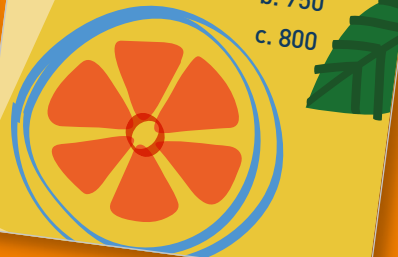
4 QUEL EST L'INVESTISSEMENT DES ORGANISMES HLM AU NATIONAL ?

- a. 1.7 milliards
- b. 2.1 milliards
- c. 2.4 milliards



6 COMBIEN DE QUARTIERS ONT ÉTÉ CONCERNÉS PAR UN PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN ?

- a. 450
- b. 750
- c. 800



7 QUI EST L'ACTUEL PRÉSIDENT DE L'ANRU ? (EN DATE DE NOV. 2025) :

- a. Patrice Vergriete
- b. Anne-Claire Mialot
- c. Catherine Vautrin





L'USH CENTRE-VAL DE LOIRE A TROIS MISSIONS PRINCIPALES

- La représentation du Mouvement Hlm,
- L'animation professionnelle et la production d'informations,
- L'interface entre les instances nationales du mouvement professionnel (USH et fédérations) et les organismes.