

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

Projet de renouvellement urbain du quartier de la Rabière

RÉUNION PUBLIQUE DU 6 DÉCEMBRE 2019



PRÉFÈTE
D'INDRE-ET-LOIRE



INTRODUCTION



M. AUGIS – Maire de Joué-lès-Tours

Mme TUROT – Adjointe au Maire déléguée à la Politique de la Ville



PRÉFÈTE
D'INDRE-ET-LOIRE

Mme ORZECOWSKI – Préfète d'Indre et Loire



M. SCHWARTZ – Vice-Président de Tours Métropole Val de Loire



M. OSMOND – Vice-Président de Val Touraine Habitat

M. TRIOLLET – Directeur Général de Val Touraine Habitat



M. MOULAY – Vice Président du Conseil Régional

1

CALENDRIER ET FINANCEMENT

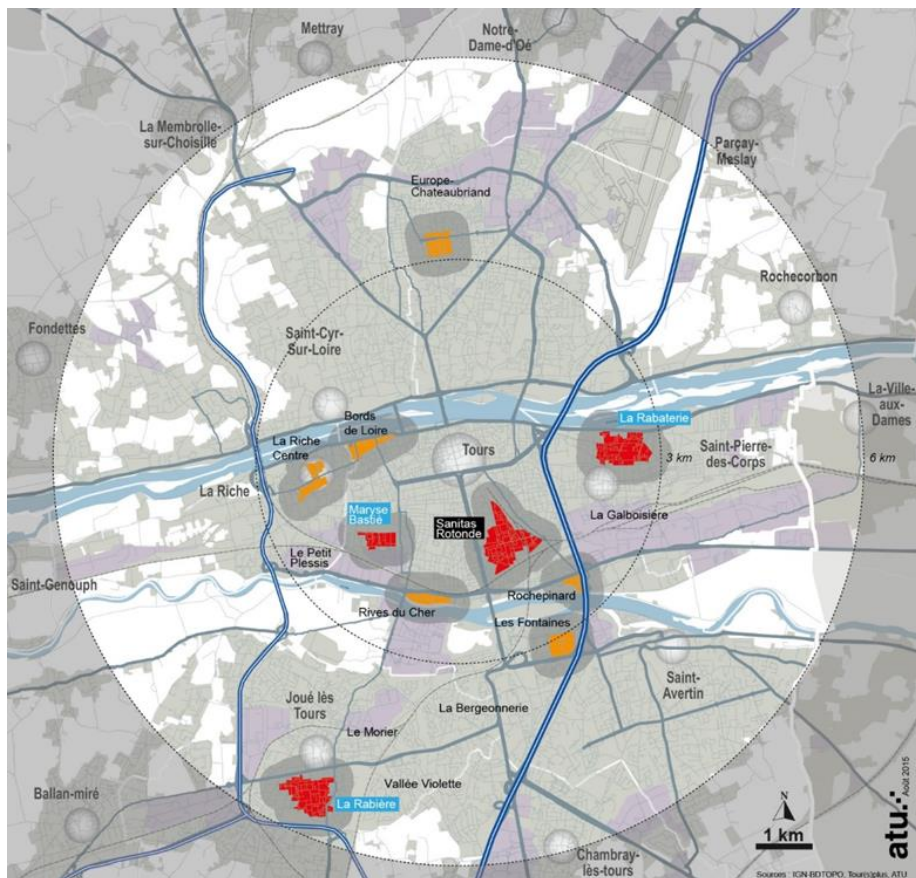
2

ÉTAPES DU PROJET ET CONCERTATION

3

PRÉSENTATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

QUARTIERS EN RENOUVELLEMENT URBAIN



Parmi les 10 quartiers prioritaires (QPV) de la Métropole, **4 ont été retenus** pour bénéficier des investissements du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) :

Quartier d'intérêt national :

- Sanitas (Tours)

Il bénéficiera, à ce titre, de moyens financiers plus conséquents de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine)

Quartiers d'intérêt régional :

- Rabaterie (St Pierre des Corps)
- Rabièrre (Joué-lès-Tours)
- Maryse Bastié (Tours)

CALENDRIER

Mars 2017
– Août 2018

Réalisation de **l'étude urbaine** du quartier de la Rabière (SINOPIA), inscrite dans le **Protocole de Préfiguration** du NPNRU.

1^{er} semestre
2019

Ajustements du projet, du plan de financement et **préparation de la Convention Pluriannuelle** des 4 projets de renouvellement urbain.

Septembre 2019

Comité d'engagement local pour les 3 projets d'intérêt régional, dont la Rabière, réunissant les porteurs et financeurs de ces projets.

Novembre 2019

Transmission de la Convention pluriannuelle à l'ANRU pour validation puis signature.

2020 - 2026

Mise en œuvre du programme de renouvellement urbain de la Rabière

FINANCEMENT DU PROJET

Le projet de renouvellement urbain de la Rabière est estimé à environ 20 M€, avec des interventions portant notamment sur :

- La **transformation et la modernisation des logements** : démolition de logements sociaux, réhabilitations de logements sociaux, construction de nouveaux programmes (accession à la propriété, locatif social).
- Le **réaménagement des espaces publics et résidentiels** : espaces verts et cheminements, voirie, aires de jeux, traitement des pieds d'immeuble, stationnement.
- La **construction d'un nouvel équipement de proximité** : un équipement municipal regroupera plusieurs services de proximité pour les habitants du quartier.

Coût HT	ANRU	Métropole	Ville	VTH	Région	Europe
20 M€	3,5 M€	3,1 M€	1,9 M€	8,8 M€	2,3 M€	0,4 M€

A noter également : le concours de la Caisse des Dépôts, par le biais de prêts (environ 3 M€).

1

CALENDRIER ET FINANCEMENT

2

ÉTAPES DU PROJET ET CONCERTATION

3

PRÉSENTATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le Conseil Citoyen – acteur du projet

Le **Conseil Citoyen de la Rabière** a été associé dès le démarrage du projet, avec une présentation spécifique des enjeux de l'étude urbaine, puis en étant associé aux démarches de concertation suivantes.

Il participe également au Comité de Pilotage du Contrat de Ville, qui traite notamment de l'avancement et des évolutions des projets de renouvellement urbain.

Un site internet de la Maison de Projets, libre d'accès

www.maisondeprojets.tours-metropole.fr

Des **informations** en ligne sur l'avancement du projet

Un **outil interactif** pour donner votre avis et poser vos questions

Près de **200 personnes inscrites**



Des ateliers de projet avec les habitants

De multiples **démarches de concertation** ont été organisées depuis le lancement de l'étude urbaine afin d'associer au mieux les habitants à la préparation du projet :

- Balade urbaine avec des habitants et le Conseil Citoyen (Avril 2017)
- 1^e réunion publique – présentation des scénarios d'aménagement (Octobre 2017)
- Ateliers de projet « espaces publics » (Octobre 2017)
- 2^e réunion publique – conclusion de l'étude urbaine (Juin 2018)
- Atelier de concertation « stationnement de la rue Foch » (Juillet 2018)



Balade urbaine – Avril 2017



Réunion Publique – Juin 2018

Des ateliers de projet avec les habitants

Afin de poursuivre cette démarche d'échanges avec les habitants du quartier, **6 dates d'ateliers** ont également eu lieu entre le 28 Août et le 7 Novembre dernier, dans différents lieux du quartier :

- Square Marcel Pagnol
- Secteur des Gémeaux
- Rue du Colonel Picot
- Place Nelson Mandela
- Centre social de la Rabière.



Environ **130 personnes** sont venues échanger avec les animateurs de la Ville, Tours Métropole et Val Touraine Habitat au cours des 6 ateliers.

Principales remarques :

Vie de quartier

- **Lien social** : il faudrait un espace de rencontre et de partage pour créer du lien entre les habitants (ex : kiosque dans le square Pagnol pour prendre le thé).

Des ateliers de projet avec les habitants

Principales remarques :

Espaces Publics / Voirie

- **Square Pagnol** : Ouvrir le square, mais en sécurisant les jeux pour enfants.
- **Square Pagnol** : Installer un point d'eau, qui manque dans le quartier.
- **Rue de Verdun** : Les véhicules roulent encore trop vite, alors que beaucoup d'enfants traversent la rue pour aller au collège.
- **Rue de Verdun** : le carrefour avec la rue Poirrier est trop dangereux. Il faudrait le modifier.
- **Espaces Verts** : Il faut préserver les arbres et les espaces verts.

Sécurité

- **Insécurité** : les incendies de véhicule, incivilités, trafics de drogue se poursuivent et c'est tout le quartier qui en souffre.
- **Insécurité** : Besoin d'informations sur ce que font les pouvoirs publics pour lutter contre les problèmes de délinquance et d'insécurité.

Emploi

- **Travaux** : Il faudrait prendre des jeunes du quartier pour les faire travailler sur les chantiers.

Une concertation qui va se poursuivre ...

Les démarches de mobilisation des habitants vont encore se poursuivre au cours des prochaines années :

- **Définition des aménagements (publics et résidentiels)**, selon les besoins et usages.
- Accompagnement des chantiers avec la **gestion urbaine de proximité**
- Information et association des **locataires de Val Touraine Habitat** sur les opérations à venir (réhabilitations, résidentialisations)
- Un travail engagé sur le thème de **la mémoire du quartier de la Rabière**. Une action financée par Tours Métropole Val de Loire vient d'être engagée dans le quartier. Elle est portée par la coopérative Artefacts.



L'application de clause d'insertion

La **clause d'insertion**, qui permet de réserver des heures de travail pour des publics en insertion professionnelle, est mise en œuvre depuis près de 15 ans dans la métropole (PNRU, tramway, marchés Villes et Métropole, bailleurs sociaux ...).

Le NPNRU devrait permettre de générer **plus 100 000 heures d'insertion** au total, dont près de **10 000 heures pour le programme de la Rabière**. Ces heures bénéficieront directement aux habitants des quartiers en renouvellement urbain.

1

CALENDRIER ET FINANCEMENT

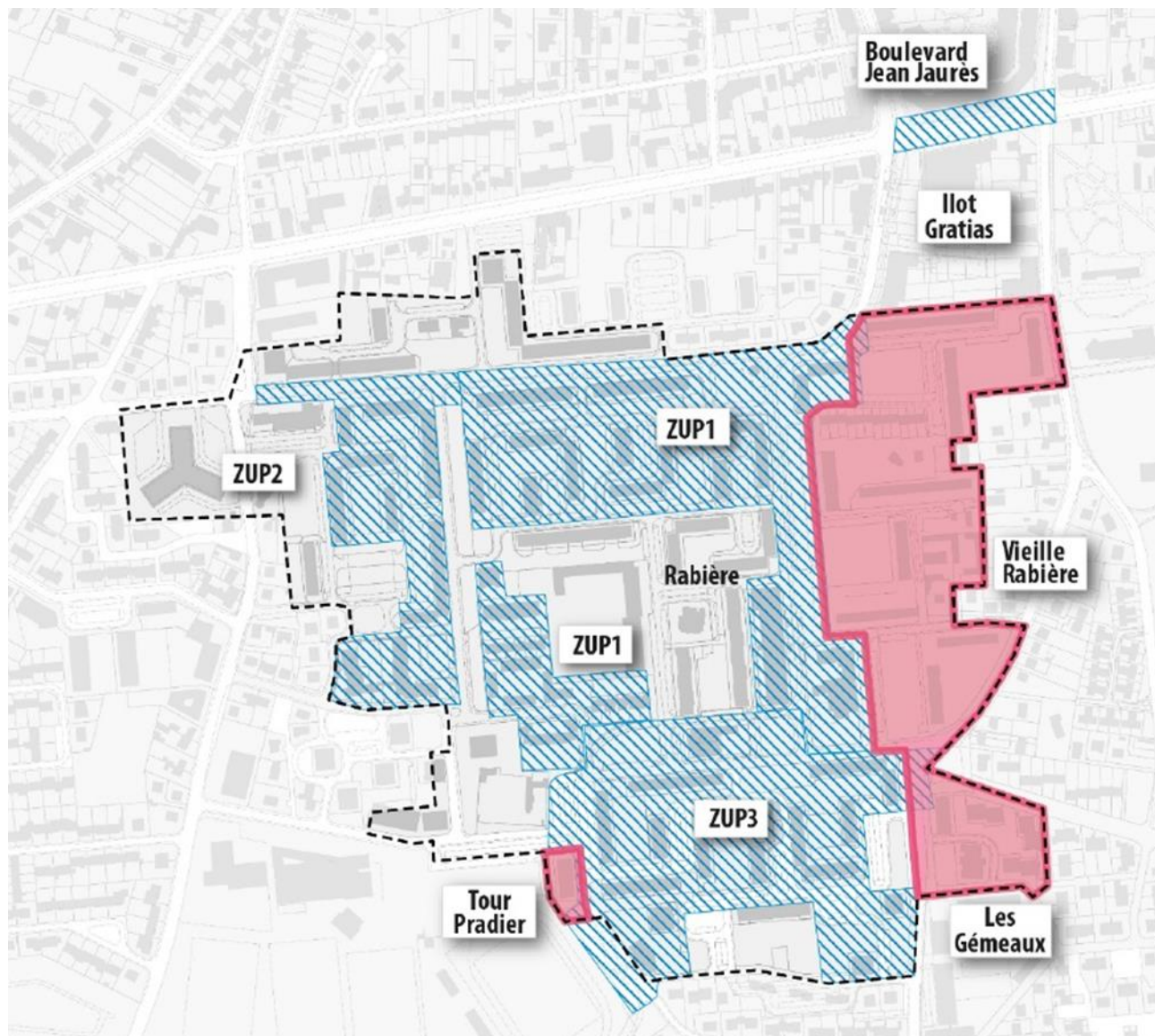
2

ÉTAPES DU PROJET ET CONCERTATION

3

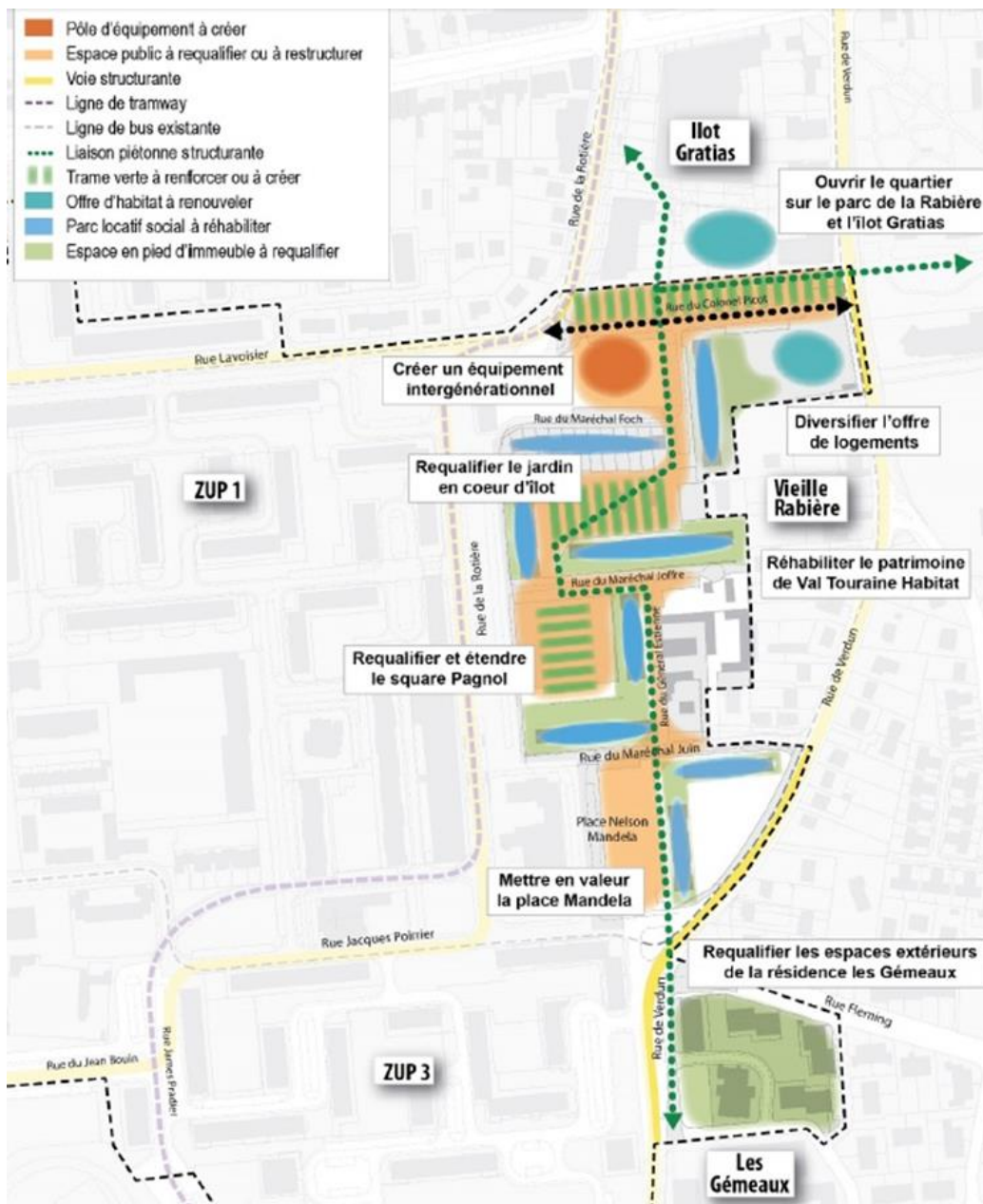
PRÉSENTATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

PÉRIMÈTRE DE PROJET



PLAN DE LA VIEILLE RABIERE





PLAN DES OBJECTIFS URBAINS

- **Ouvrir et désenclaver** le quartier, en particulier sur le secteur nord
- **Rénover** le parc social de Val Touraine Habitat
- **Réaménager** les espaces publics et résidentiels, en les adaptant aux usages des habitants
- **Diversifier** l'offre d'habitat et rendre le quartier plus attractif

DÉMOLITION DE LA TOUR PRADIER [HORS SECTEUR DE PROJET NPNRU]

Le bâtiment d'habitat social de Val Touraine Habitat, situé **17-19 rue James Pradier** présente de nombreuses difficultés d'occupation et de gestion. Les nuisances répétées dans ce bâtiment et ses abords amènent à envisager la démolition de ce bâtiment. Il compte **53 logements**, dont beaucoup sont déjà inoccupés actuellement.



Tour du 17-19 rue Pradier

Cette démolition interviendra en complément des travaux sur les secteurs de la Vieille Rabière et des Gêmeaux, sur la base d'un cofinancement :

- Val Touraine Habitat
- Ville de Joué-lès-Tours
- Tours Métropole Val de Loire
- Région Centre Val de Loire

Calendrier :

Démolition envisagée à partir de 2024

DÉMOLITIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Les deux bâtiments d'habitat social de Val Touraine Habitat, 1-11 rue du Colonel Picot (36 logements) et 23-25 rue de Verdun (32 logements) feront l'objet d'une démolition.

Calendrier :

Les démolitions seront programmées à l'issue du relogement des bâtiments, entre 2022 et 2023.



Bâtiments Picot et Verdun



Projection, après démolitions

RELOGEMENT DES LOCATAIRES

Le **relogement des locataires** concernés par les démolitions est assuré par la **chargée de relogement de Val Touraine Habitat**, dont les missions consistent à :



- Aller à la rencontre des locataires individuellement pour définir leurs besoins et leurs attentes
- Accompagner les locataires dans la visite des logements proposés
- Constituer leur dossier pour la Commission d'Attribution Logement
- Organiser le déménagement vers le nouveau logement et les accompagner dans leur installation

Un **guide du relogement** a été rédigé afin de laisser aux locataires toutes les informations utiles sur les conditions et les étapes de leur relogement.

Val Touraine Habitat aide les locataires dans les différentes formalités à remplir et **prend en charge les frais de déménagement**.

Les locataires concernés par les relogements seront interrogés quelques mois plus tard sur leur satisfaction concernant le nouveau logement et l'accompagnement réalisé.



RÉHABILITATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Val Touraine Habitat engagera la réhabilitation de l'ensemble de ses logements à l'intérieur du secteur de la Vieille Rabière.

7 bâtiments (216 logements) et 8 logements individuels (en cours de réalisation) :

Travaux d'économie d'énergie :

- Remplacement de la VMC
- Isolation thermique par l'extérieur
- Remplacement des menuiseries extérieures,

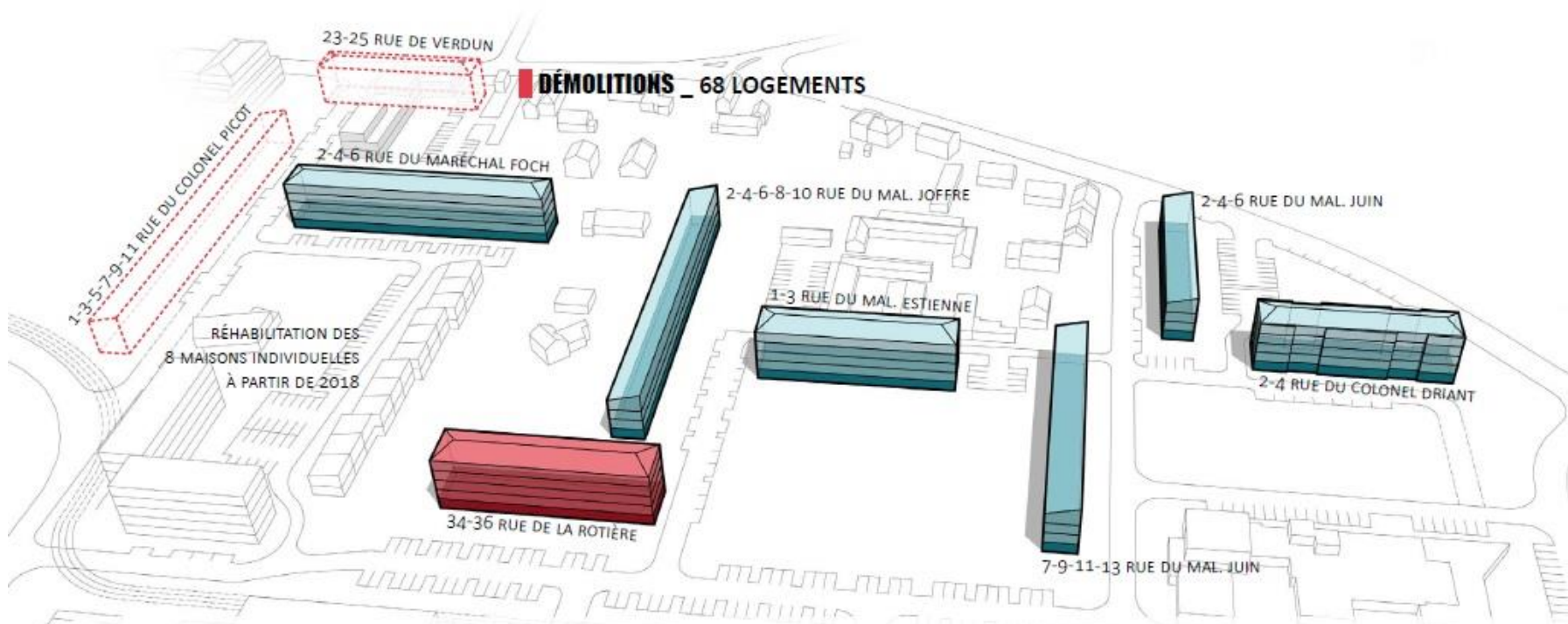
Travaux de mise en sécurité :

- Installations électriques (logements et parties communes)
- Remplacement des garde-corps,

Travaux de confort :

- Équipements sanitaires
- Réfection des pièces humides
- Réfection des parties communes

RÉHABILITATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX



RESTRUCTURATION LOURDE EN SITE INOCCUPÉ _ AVEC RELOGEMENT (32 LOGEMENTS)

- _ AMÉLIORATION DE L'ACCESSIBILITÉ : MISE EN PLACE D'UN ASCENCEUR PAR ENTRÉE
- _ RESTRUCTURATION DES LOGEMENTS : ADAPTATION DE LOGEMENTS POUR L'ACCUEIL DE PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITES
- _ RÉHABILITATION THERMIQUE & RÉFECTION DES FAÇADES
- _ AMÉLIORATION DES HALLS : APPORT DE LUMIÈRE NATURELLE, MISE EN PLACE DE LOCAUX COMMUNS, HALLS TRAVERSANTS

RÉHABILITATION PARTIELLE EN SITE OCCUPÉ _ 184 LOGEMENTS

- _ RÉHABILITATION THERMIQUE & RÉFECTION DES FAÇADES
- _ AMÉLIORATION DES HALLS : APPORT DE LUMIÈRE NATURELLE, MISE EN PLACE DE LOCAUX COMMUNS, HALLS TRAVERSANTS

RÉHABILITATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Restructuration du bâtiment 34-36 Rotière :

Outre les travaux prévus dans les autres bâtiments, le **bâtiment situé 34-36 rue Rotière** fera l'objet de travaux de restructuration lourde avec pour objectif de rendre les **logements accessibles et adaptés aux personnes âgées ou handicapées**.

Ces travaux nécessiteront la libération de l'ensemble des logements pendant la durée des travaux.

Calendrier des réhabilitations :

8 logements individuels – rue Foch : travaux terminés fin 2019

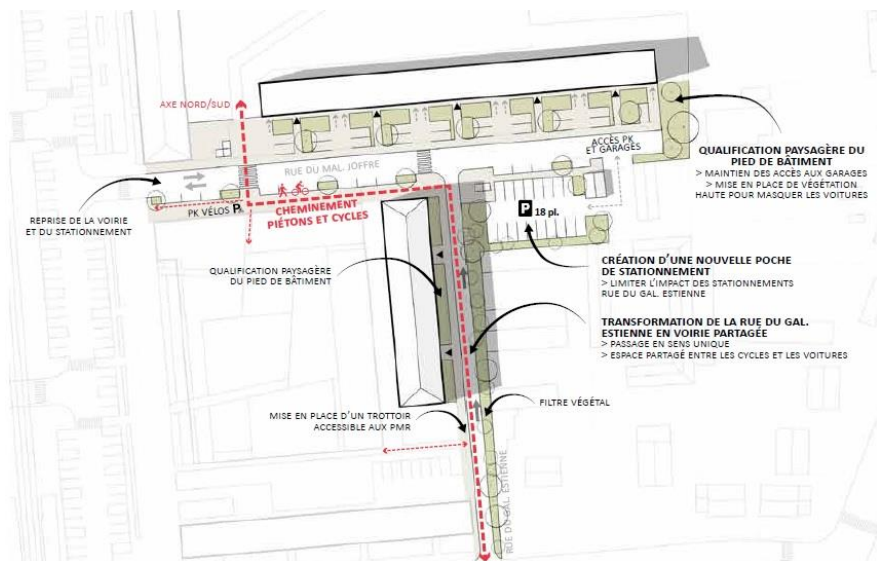
216 logements collectifs : la réhabilitation des 7 bâtiments aura lieu...

- A partir de **fin 2020** (bâtiment 2-6 rue Foch)
- Jusqu'à **début 2025** (bâtiment 2-4 rue du Colonel Driant).

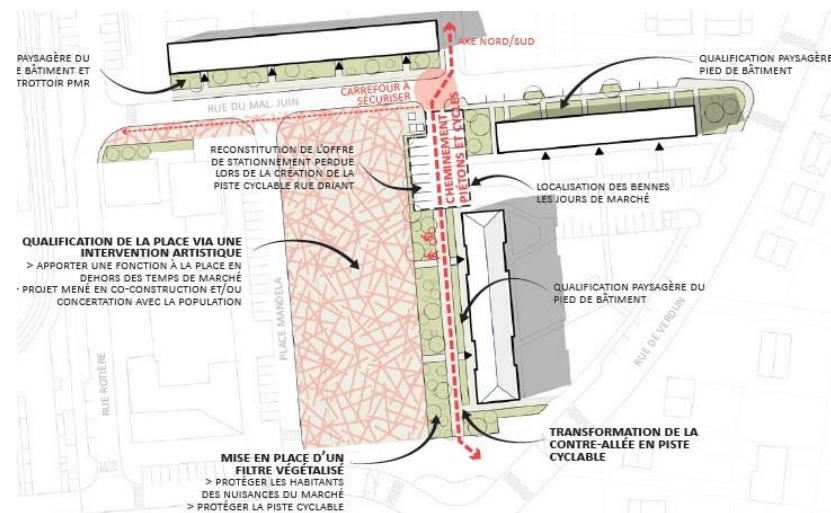
RÉSIDENTIALISATIONS

Espaces résidentiels de Val Touraine Habitat :

- Des travaux de résidentialisation (espaces extérieurs de Val Touraine Habitat) auront lieu aux abords des 7 bâtiments réhabilités.
- Ces travaux auront lieu dans la continuité des réhabilitations et en lien avec l'aménagement de la voirie et des espaces publics.



Ex : résidentialisation du **pied d'immeuble Joffre** + création d'une poche de stationnement pour les locataires



Ex : Traitement des pieds d'immeuble des **bâtiments Juin et Driant**

PROGRAMME DE LOGEMENTS SOCIAUX – ILOT GRATIAS

Afin de répondre au besoin de relogement, Val Touraine Habitat va réaliser une opération de construction de **42 logements collectifs**, innovante sur plusieurs aspects :

- **Performance environnementale** : label E+C- en cours d'obtention, grâce à des façades à ossature bois, le raccordement au réseau de chaleur urbain alimenté par la biomasse, et des panneaux photovoltaïques avec production autoconsommée
- **Innovation sociale** : salle commune et chambre d'invités au rez-de-chaussée, potager sur le toit, présence d'un gardien dans la résidence
- **Qualité architecturale** : des jardins d'hiver au sud pour prolonger le logement sur l'extérieur, des logements lumineux et fonctionnels allant du T2 au T5.



Vue 3D, depuis la rue Picot

Calendrier prévisionnel :

- Démarrage des travaux au 2e trimestre 2020 (sous réserve de l'absence de fouilles archéologiques).
- **Livraison prévue au 3e trimestre 2021**

PROGRAMME EN ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ

Le bailleur **3F Centre Val de Loire** réalisera un programme d'une **vingtaine de logements, en accession sociale à la propriété**, sur le site de démolition du bâtiment de Val Touraine Habitat situé à l'angle de la rue de Verdun et de la rue Picot.

3F Centre Val de Loire 
Groupe ActionLogement



Vue 3D, depuis la rue de Verdun

Ce programme est réalisé dans le cadre des contreparties foncières avec Action Logement, c'est-à-dire qu'il permettra d'accueillir des **salariés du secteur privé**.



Localisation du programme

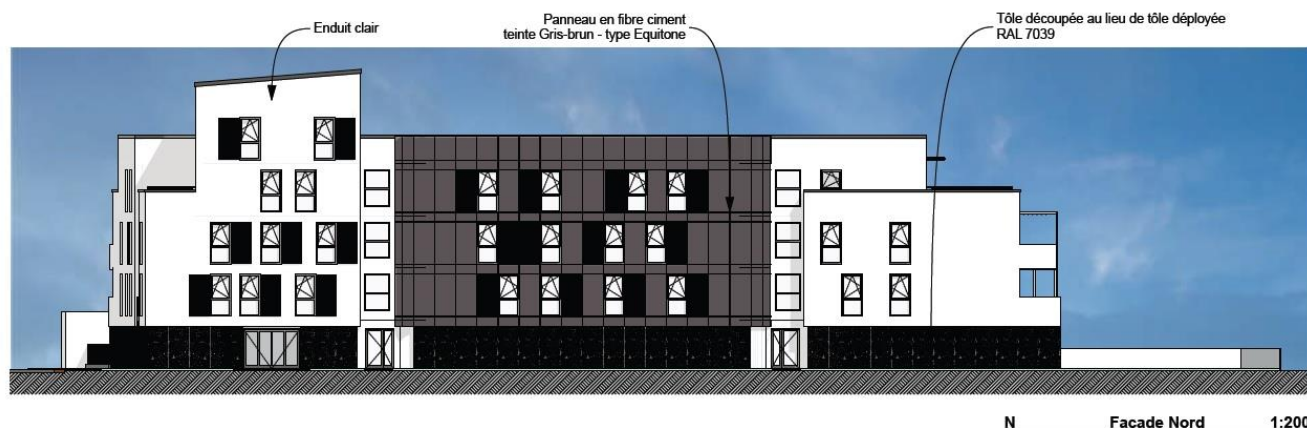
PROGRAMME EN ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ

Les **20 logements collectifs** seront répartis sur 2 cages d'escaliers dans un bâtiment R+3 (+ attique)

- Diversité de typologies : 3 T2 / 13 T3 / 4 T4
- Une majorité de logements traversants
- Un programme qui contribue à la mixité sociale du quartier.

Calendrier :

- Démarrage des travaux : 2022
- Livraison : 2023



Vue nord – depuis la rue Picot

PROGRAMME EN ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ

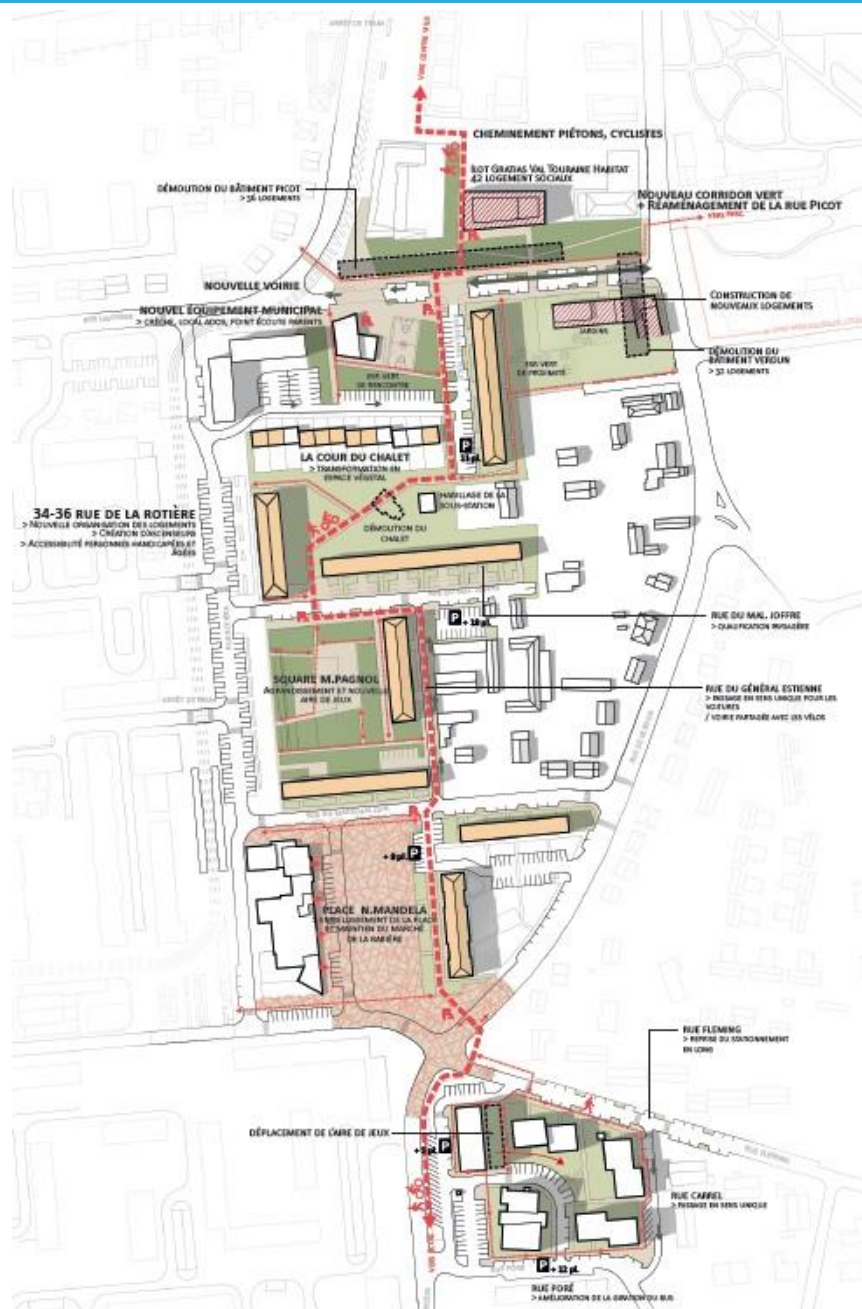
La majorité des **places de parking** seront situées sous le bâtiment afin de permettre l'aménagement d'un cœur d'îlot végétalisé, orienté sud.

Les principaux accès de la résidence se feront depuis la rue du Colonel Picot.



Vue sud – façades sur jardins

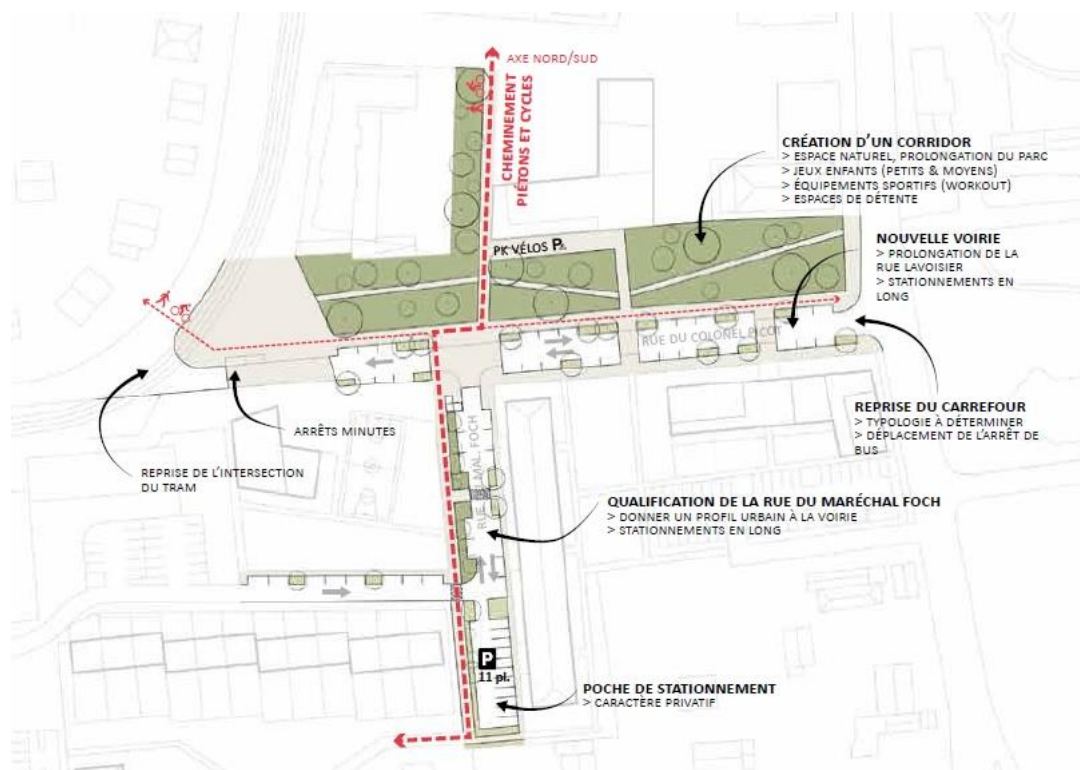
PLAN GUIDE DU PROJET



ESPACES PUBLICS ET VOIRIE

Secteur Picot- Foch :

- Création d'un corridor paysager entre la rue Rotière et la rue de Verdun
- Création d'un cheminement piétons / cyclistes vers l'arrêt de tramway « Rotière »
- Réaménagement des rues Picot et Foch
- Création d'aires de jeux et d'un city stade



NOUVEL ÉQUIPEMENT PUBLIC

La Ville de Joué-lès-Tours va construire un nouvel équipement municipal, qui permettra de réunir plusieurs services de proximité, en leur offrant des conditions d'accueil plus modernes et confortables. Il regroupera :

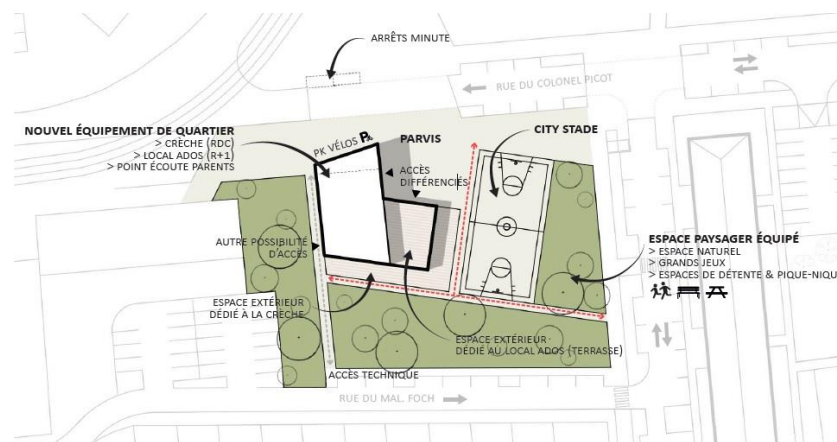
- Un **accueil petite enfance** : qui remplacera l'actuelle crèche Delorme
- Un **accueil jeunes (ados)** : pour transférer les activités de l'ancien « Chalet Rabière »
- Le **point écoute parents** : service d'accompagnement à la parentalité, actuellement situé à côté de l'école Marie Curie.

Calendrier :

- Démarrage Travaux : début 2022
- Livraison Équipement : été 2023



Vue actuelle espace Picot-Foch



Vue projetée avec le nouvel équipement

SECTEUR PICOT- FOCH



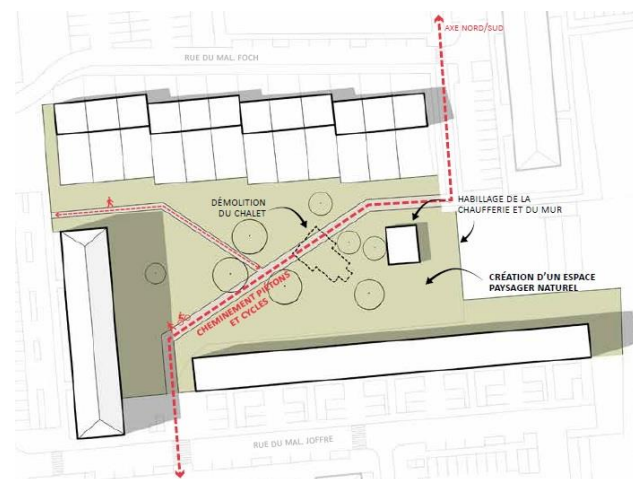
ESPACES PUBLICS ET VOIRIE

Espace du Chalet :

- Démolition du Chalet
- Renforcement de l'identité végétale de cet espace
- Traversée d'un cheminement pour relier les rues Foch et Joffre



Vue actuelle



Vue projetée de l'espace du Chalet

Réaménagements de voiries :

- Aménagements des **rues du Maréchal Joffre et du Maréchal Juin**
- Passage en sens unique de la **rue du Général Estienne** pour les véhicules (sud → nord)
- Suppression de la circulation **rue du Colonel Driant** (à l'est de la place Mandela)

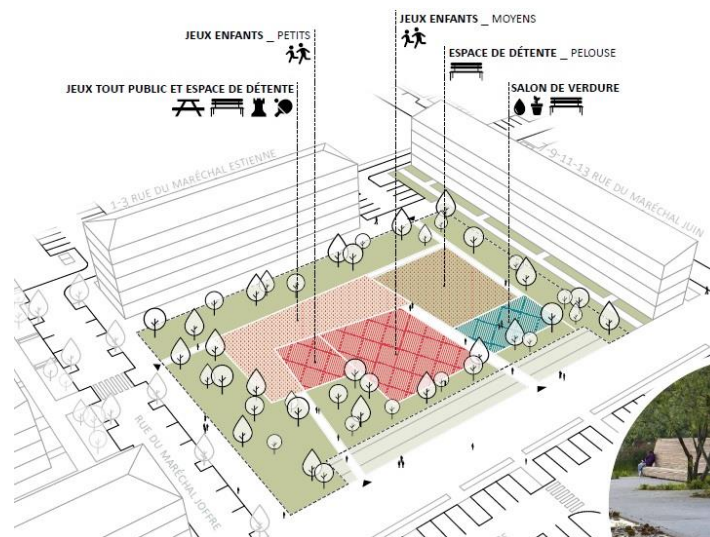
ESPACES PUBLICS ET VOIRIE

Square Marcel Pagnol :

- Ouvrir l'espace public pour qu'il soit plus accessible
- Adaptation des aires de jeux selon les tranches d'âge et d'espaces de détente avec un projet d'implantation d'un point fraîcheur
- Extension sur la partie sud
- Poursuite de la concertation avec les habitants, notamment pour assurer une bonne sécurisation des aires de jeux



Vue actuelle du square Pagnol



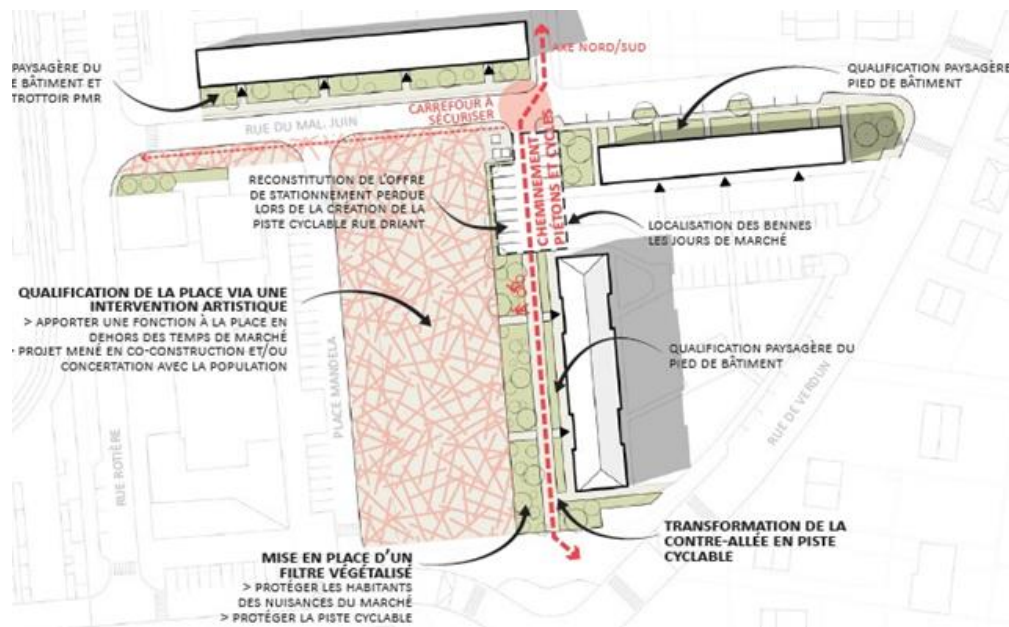
Vue projetée

ESPACES PUBLICS ET VOIRIE

Place Mandela :

La Place Nelson Mandela a pour principale fonction d'accueillir le marché de la Rabière chaque jeudi matin, mais manque de vie le reste de la semaine.

- Projet artistique collaboratif avec les habitants du quartier pour rendre la place plus colorée et agréable
- Maintien du marché de la Rabière (jeudi matin)

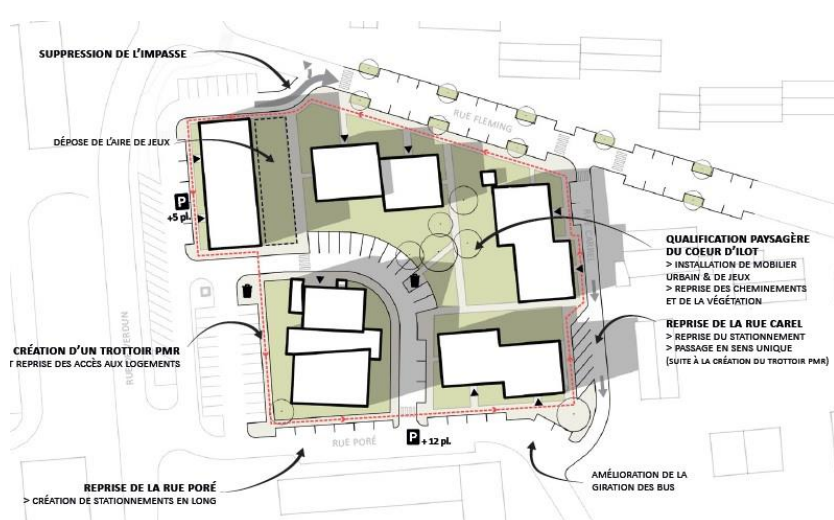


ESPACES PUBLICS ET VOIRIE

Ilot des Gémeaux :

Le programme des Gémeaux est un ilot résidentiel, propriété du bailleur social Scalix (136 logements), situé à l'angle de la rue Fleming et de la rue de Verdun.

- Réaménagement du cœur d'ilot avec transfert de l'aire de jeux
- Modification du plan de circulation (rue Carrel en sens unique nord → sud)
- Reprise de la voirie et des trottoirs pour faciliter l'accès vers les halls d'immeuble



Vue 3D Ilot des Gémeaux

VUE 3D – PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

LE CORRIDOR VERT

RÉHABILITATION DES BARRES DE LOGMENTS DE VTH

BÂTIMENT NOUVEAU

BÂTIMENT NOUVEAU

NATURALISATION
DU CŒUR D'ÎLOT

LA PLACE MANDELA COLORÉE

LE NOUVEL ÉQUIPEMENT DE QUARTIER

RÉHABILITATION LOURDE DU BÂTIMENT 34-36 RUE ROTIÈRE

LE SQUARE MARCEL PAGNOL NOUVELLE GÉNÉRATION