Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

Projet de renouvellement urbain du quartier de la Rabière

RÉUNION PUBLIQUE 17 MAI 2022

























INTRODUCTION





M. AUGIS – Maire de Joué-lès-Tours



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



M. LAMOTTE – Directeur de la Direction Départementale des Territoires (DDT)



M. OSMOND – Vice-Président de Val Touraine Habitat

M. TRIOLLET – Directeur Général de Val Touraine Habitat



1 LE CADRE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

2 LES OBJECTIFS DU PROJET

3 LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA RABIÈRE





UN PROJET A L'ÉCHELLE DE LA MÉTROPOLE



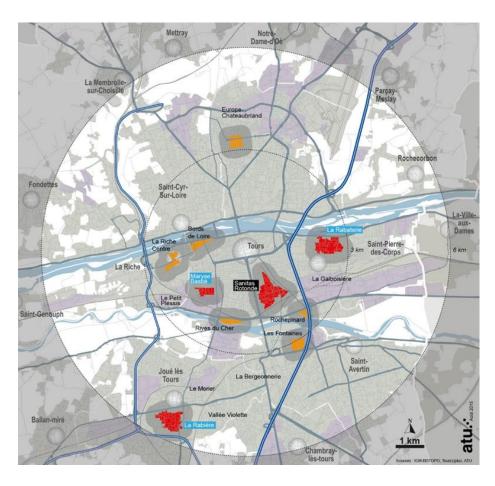
Parmi les 10 quartiers prioritaires (QPV) de la Métropole, **4 quartiers** bénéficient des investissements du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) :

Quartier d'intérêt national :

Sanitas (Tours)

Quartiers d'intérêt régional:

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





LES OBJECTIFS DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA MÉTROPOLE



- ✓ Renouveler et moderniser les équipements de proximité
- ✓ Diversifier l'offre de logements : offrir de nouvelles formes d'habitat, renforcer la mixité et des publics
- ✓ Améliorer la qualité des logements existants : renforcer la performance énergétique des logements, accessibilité, parties communes, espaces résidentiels ...
- ✓ Embellir les espaces publics, notamment par le développement de la végétalisation et favoriser les mobilités (notamment pour les piétons et les vélos)
- ✓ Renforcer le dynamisme des quartiers : activités commerciales et économiques, services ...



LES ACTEURS DU PROJET



L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)

- Pilote et finance les projets de renouvellement urbain à l'échelle nationale (NPNRU)
- Représentée localement par Mme la Préfète et les services de la Direction Départementale des Territoires (DDT)

Tours Métropole Val de Loire

- Porteur de projet de la convention NPNRU de la Métropole
- Maitre d'ouvrage des opérations relevant de ses compétences (aménagements publics) ;
- Cofinanceur d'opérations portées par la Ville et Val Touraine Habitat

La Ville de Joué-lès-Tours

- Définit les orientations du projet de renouvellement urbain ;
- Maitre d'ouvrage d'une opération d'aménagement et des équipements municipaux.

Val Touraine Habitat

Maitre d'ouvrage des opérations relatives aux logements sociaux (démolitions, réhabilitations, résidentialisations) et responsable du relogement des locataires.

Cofinanceurs du projet

- Action Logement;
- La Région Centre-Val de Loire ;
- La Caisse des Dépôts (Banque des Territoires).





LE CALENDRIER DU PROJET



2017-2019

Réalisation de **l'étude urbaine** du quartier de la Rabière, et préparation du programme d'opérations du projet de renouvellement urbain.

Mars 2020

Signature de **de la Convention Pluriannuelle** des 4 projets de renouvellement urbain de la Métropole.

2021

Révision des 4 projets de renouvellement urbain : études complémentaires, démarches de concertation, ajustements des projets.

Mai – Juin 2022

Signature d'un avenant à la Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain, après accord de l'ANRU

2020 - 2028

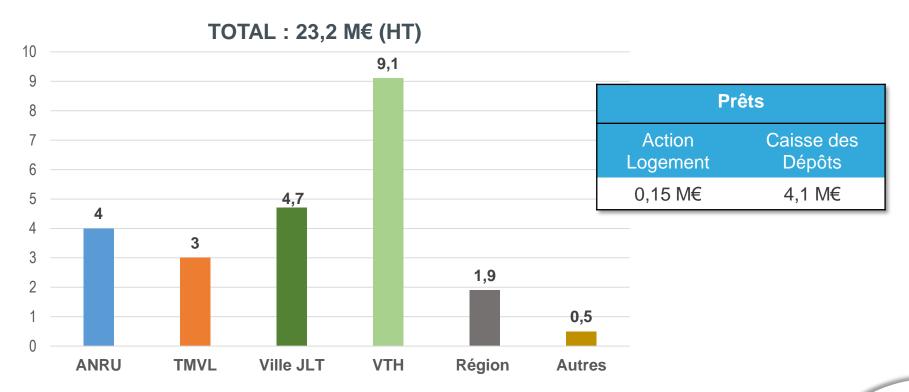
Mise en œuvre du programme de renouvellement urbain de la Rabière



ville de OUÉ lès-Tours

LE FINANCEMENT DU PROJET

Suite à la révision du projet de renouvellement urbain, son budget a augmenté de + 3,2 M€, dont 490 000 € de subventions supplémentaires accordées par l'ANRU. Ces nouveaux investissements seront essentiellement portés par la Ville, qui est à l'origine des modifications apportées au projet.





1 LE CADRE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

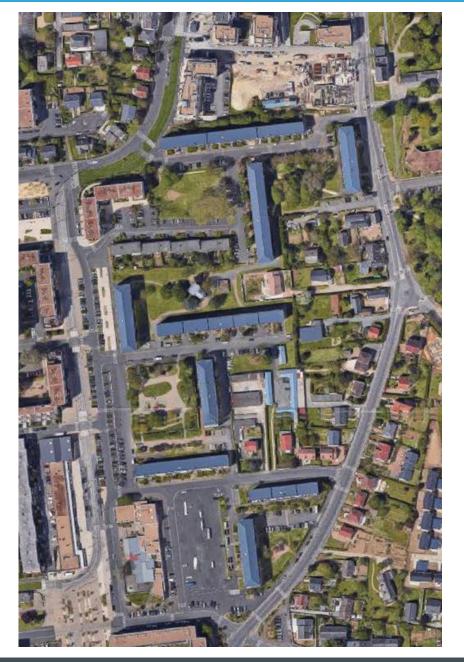
2 LES OBJECTIFS DU PROJET

3 LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA RABIÈRE



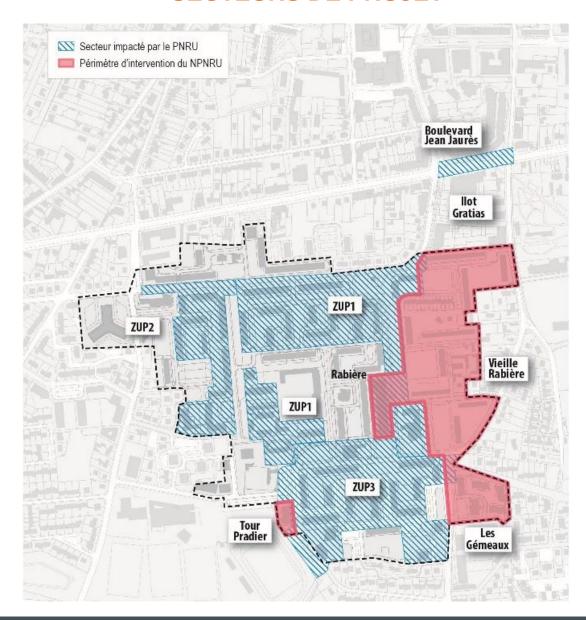
oué lès-Tours

VUE AERIENNE VIEILLE RABIÈRE



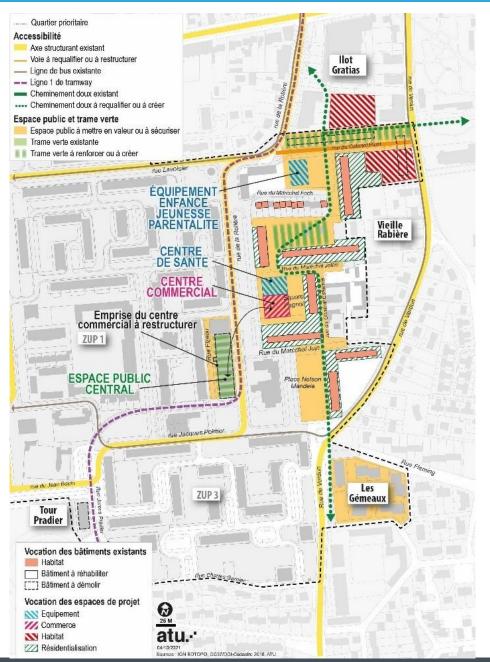
SECTEURS DE PROJET







PLAN DE SYNTHÈSE DU PROJET







1 LE CADRE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

2 LES OBJECTIFS DU PROJET

3 LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA RABIÈRE





DÉMOLITIONS DES BATIMENTS PICOT ET VERDUN



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:

- Conditionné par le relogement des derniers locataires dans le programme de logements sociaux de l'Ilot Gratias
- <u>Démarrage prévisionnel</u>: Juin 2023 pour une durée de 20 mois

Sécurisation des bâtiments par des systèmes anti-intrusions et mise en place de vidéoprotection.



Bâtiments Picot et Verdun





DÉMOLITION DE LA TOUR PRADIER



Le bâtiment 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 de 53 logements ont nécessité d'opter pour sa démolition, avec l'appui de plusieurs partenaires financiers : la Ville de Joué-lès-Tours, Tours Métropole Val de Loire et la Région Centre Val de Loire.



Tour du 17-19 rue Pradier

Calendrier:

- Le relogement sera prochainement terminé (8 logements encore occupés).
- Démarrage prévisionnel : études préalables à partir de fin 2022, puis démolition en 2023-2024.



RELOGEMENT DES LOCATAIRES



Le **relogement des locataires** concernés par les démolitions est assuré par **Val Touraine Habitat**, avec un suivi personnalisé :



- 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

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

Bâtiments visés par une démolition :

BATIMENT	LOGEMENTS	LOCATAIRES A RELOGER	
Picot	36	8	
Verdun	32	3	
Pradier	53	8	

Les 11 familles locataires des bâtiments Picot et Verdun seront relogés dans le programme neuf de l'Ilot Gratias, qui est actuellement en construction.





RELOGEMENT DES LOCATAIRES



Localisation des relogements:

Les logements proposés aux familles sont basés sur les souhaits de celles-ci en terme de secteur géographique, en tenant compte de leurs ressources pour faire en sorte que leur nouveau logement corresponde bien à leurs capacités financières.

57 familles ont fait l'objet d'un accompagnement au relogement par Val Touraine Habitat pour les 3 bâtiments à démolir :

RELOGEMENTS	QUARTIER RABIÈRE	VILLE JLT (Hors Rabière)	AUTRES COMMUNES
Nombre	10	38	9
%	17 %	67 %	16 %





Val Touraine Habitat engage la réhabilitation de l'ensemble de ses 224 logements du secteur de la Vieille Rabière.

8 logements individuels - rue Foch:

- Travaux terminés en décembre 2019
- <u>Economies d'énergie</u>: remplacement des menuiseries, installation de chaudières à condensation, remplacement des VMC, isolation des combles.
- ☐ <u>Travaux complémentaires</u>: ravalement des façades, électricité, remplacement des portes de garage, rénovation WC et SDB.





Bâtiments Foch et Joffre (78 logements):

- Calendrier : Novembre 2020 → Novembre 2022
- ➤ Passage à un niveau de consommation B (80 Kwh/m² par an) label BBC rénovation

Bâtiments Estienne et Juin impair (56 logements):

- Calendrier : Décembre 2021 → Décembre 2022
- ➤ Passage à un niveau de consommation B (74 Kwh/m² par an) label BBC rénovation

Bâtiments Juin pair et Driant (50 logements):

- Calendrier: 4e trimestre 2022 → 1e trimestre 2024
- > Passage à un niveau de consommation B (48 Kwh/m² par an) label BBC rénovation
- Economies d'énergie : isolation thermique par l'extérieur, remplacement des VMC, isolation des combles, remplacement des chassis des cages d'escaliers
- □ Travaux complémentaires: électricité, interphones, remplacement des portes de halls / garages / garde corps des balcons, rénovation des halls et cages d'escalier, création de locaux vélos, bétonnage des caves et garages, rénovation WC et SDB.





Bâtiment Foch - Réhabilitation



Avant travaux



En travaux











Bâtiment 34-36 rue Rotière (32 logements):

Calendrier : Démarrage 3e trimestre 2023

Ce bâtiment fera l'objet de travaux de restructuration lourde avec pour objectif de rendre les **logements accessibles et adaptés aux personnes âgées ou handicapées**, en bénéficiant de la proximité du tramway.

Ces travaux nécessiteront la libération de l'ensemble des logements pendant la durée des travaux (relogement en cours).

Le bâtiment bénéficiera des mêmes travaux d'économies d'énergie, de rénovation des parties communes et de mise en sécurité que les autres immeubles du secteur.



PROGRAMME DE LOGEMENTS SOCIAUX – ILOT GRATIAS



Afin de répondre au besoin de relogement, Val Touraine Habitat réalise actuellement une opération de construction de **42 logements collectifs**.

- ➤ Calendrier: Juin 2021 → 2e trimestre 2023
- Logements: 12 T2 14 T3 8 T4 8 T5
- □ Performances énergétiques : label E+C-, raccordement au réseau de chaleur urbain alimenté par la biomasse, panneaux photovoltaïques avec production autoconsommée.
- □ Lien social : salle commune et chambre d'invités au rez-de-chaussée, potager sur le toit, présence d'un gardien dans la résidence.
- □ Qualité de vie : espaces extérieurs (balcons, terrasses, loggias), parking souterrain, proximité immédiate du tramway.



Vue 3D sud - rue Picot



Vue 3D nord – allée du Parc



PROGRAMME EN ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ



Le bailleur **3F Centre Val de Loire** réalisera un programme **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.



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



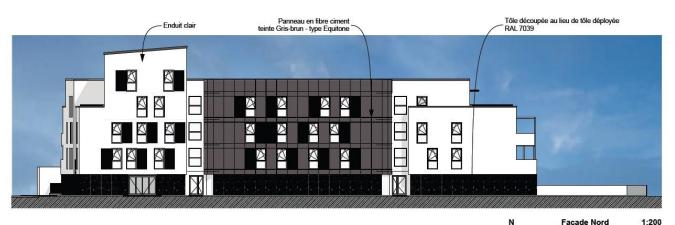
Les **20 logements collectifs** seront répartis sur 2 cages d'escaliers dans un bâtiment R+3 (+ attique)

- 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 : 2024

Livraison : Début 2026



Vue nord – depuis la rue Picot



UN ÉQUIPEMENT CRÈCHE - JEUNESSE - PARENTALITÉ



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 :

- Une **crèche de 25 places (Ville)**: soit 5 places supplémentaires par rapport à la crèche Delorme qu'elle remplacera.
- Un accueil ados (Ville): pour transférer les activités de l'ancien « Chalet Rabière »
- Le point écoute parents (CCAS) : service d'accompagnement à la parentalité, actuellement situé à côté de l'école Marie Curie.

Chaque service disposera d'un accès indépendant, afin de pouvoir fonctionner de manière autonome au sein du bâtiment.

Calendrier: Démarrage des travaux : 2^e semestre 2022.

Mise en service : début 2024.





VUE DEPUIS LA LIGNE DE TRAMWAY



NOUVEAU CENTRE COMMERCIAL ET CENTRE DE SANTÉ



Après échanges avec les commerçants, la Ville a souhaité engager un projet de démolition / reconstruction du centre commercial Rotière.

Contexte:

- Difficultés à procéder à des travaux de réhabilitation sur le bâtiment, en copropriété.
- Problème de gestion avec la rue Fizeau, à l'arrière du centre commercial
- Manque de connexion avec le marché de la Rabière (jeudi)
- Problèmes d'usages observés : clientèle majoritairement masculine, collecte des déchets, stationnement.

Situation actuelle du centre commercial :

- 12 cellules commerciales (hors surface alimentaire Al Siclani)
- Bâtiment en copropriété





NOUVEAU CENTRE COMMERCIAL ET CENTRE DE SANTÉ



Description du nouveau projet :

- 1. Démolition du centre commercial actuel, remblaiement et aménagement pour création d'un square public
- 2. Requalification de la moyenne surface commerciale « Al Siclani » conservée au nord du nouveau square
- 3. Construction d'un bâtiment de 2 niveaux avec commerces en RDC (730 m2) et centre de santé à l'étage (500 m2)
- 4. Aménagement des circulations piétons-vélos sur le pourtour de l'îlot
- 5. Aménagement d'un square à vocation résidentielle, assurant la transition entre le nouvel équipement et l'immeuble de Val Touraine Habitat situé à l'est.





NOUVEAU CENTRE COMMERCIAL ET CENTRE DE SANTÉ



Les étapes du projet :

- 1) Étude en cours pour déterminer les attentes des commerçants et les nouvelles surfaces pour le transfert de leur activité.
- 2) Construction du nouveau centre commercial : à partir de 2024
- 3) Accompagnement des commerçants pour le transfert vers le nouveau pôle commercial: 2026
- 4) Démolition du centre commercial et aménagement d'un nouveau jardin public : 2027
 - > Planning général : 2022 à 2027

Mode opératoire:

- Maitre d'ouvrage : Ville de Joué-lès-Tours
- Accompagnement d'un bureau d'étude pour définir les surfaces du nouveau centre commercial
- Accompagnement de l'Etablissement Public Foncier local (EPFL) pour le rachat des cellules du centre commercial actuel.





CENTRE DE SANTÉ



En complément du nouveau centre commercial, la Ville souhaite construire un centre de santé pour renforcer l'offre de santé au plus près des habitants de la Rabière.

Contexte:

- Départ à la retraite progressif des médecins du quartier
- Carence de l'offre médicale à proximité du quartier : la rédaction du projet de santé de l'équipement permettra de conforter cette analyse.

Descriptif du projet:

- Construction de l'équipement par la Ville, au 1^{er} étage du bâtiment commun avec les commerces.
- Gestion par un partenaire spécialisé dans le milieu sanitaire et médical Assad HAD.
- Création de 10 box pour des consultations de médecine générale, spécialistes (à définir) et une salle pour de la petite chirurgie.
 - ➤ Mise en service : 2026





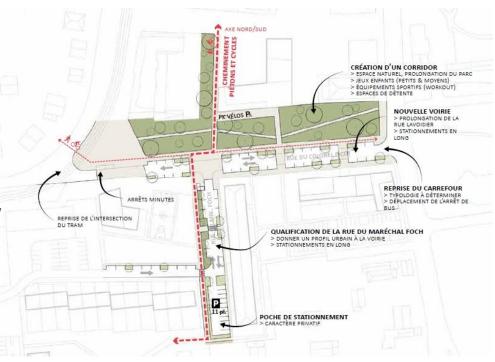
AMÉNAGEMENTS PUBLICS ET RÉSIDENTIELS



Le traitement des voiries, espaces publics et résidentiels viendront accompagner le projet de renouvellement urbain sur différents secteurs, avec des interventions croisées de Tours Métropole, la Ville de Joué-lès-Tours et Val Touraine Habitat.

Les secteurs traités seront notamment :

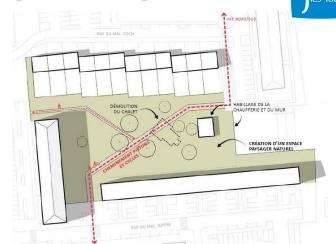
- Le réaménagement des rues Picot et Foch
- La création d'un corridor paysager en parallèle de la nouvelle rue Picot
- La création d'aires de jeux et d'un city stade





AMÉNAGEMENTS PUBLICS ET RÉSIDENTIELS

 Le réaménagement de l'espace du Chalet, qui a fait l'objet d'un travail d'étude par des étudiants du lycée agricole de Fondettes.



- Un travail esthétique et participatif sur la **place du marché Nelson Mandela** tout en maintenant le marché du jeudi matin.
- Des aménagements de voirie sur les rues du Maréchal Joffre, Marchal Juin, Général Estienne et sur le secteur des Gémeaux.
- Des travaux de résidentialisation aux abords des bâtiments de Val Touraine Habitat, dans la continuité de la réhabilitation des immeubles.



MERCI DE VOTRE ATTENTION

A VOUS LA PAROLE ...

