

# LETTRE D'INFORMATION

USH CENTRE-VAL DE LOIRE - 36 ORGANISMES AU SERVICE DU TERRITOIRE

N°15

SEPT.  
2021

## LES INVESTISSEMENTS DES BAILLEURS SOCIAUX DANS LE CADRE DE L'ANRU EN RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

### Edito

Depuis 2014, le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) a pris la suite des premiers programmes de rénovation urbaine du PNRU initiés par la création de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU) dès 2004. Tous partenaires confondus, 40 milliards d'euros (dont 12 milliards d'euros de subventions de l'ANRU) seront investis pour poursuivre les projets de démolition de grands ensembles, de reconstruction, de rénovation et d'aménagement d'espaces publics et d'équipements.

Les habitants sont au cœur de la transformation de ces quartiers. Nos équipes innovent au quotidien pour adapter les logements à leurs besoins, les informer et les accompagner dans ce processus. Visites de terrain, rencontres, animations en lien avec les projets ou encore suivis personnalisés dans le cadre de relogements sont quelques-unes de ces initiatives menées auprès des locataires qui nous témoignent leur confiance et leur satisfaction.

La prise en compte de l'environnement et de la biodiversité est également une préoccupation majeure pour nos équipes comme pour nos locataires. Les bailleurs sociaux se mobilisent pour la transition écologique et l'innovation, avec un investissement massif dans la rénovation thermique des logements et la végétalisation des espaces.

Cette lettre d'information témoigne ainsi de l'engagement et des initiatives des bailleurs sociaux pour la transformation de l'habitat social et du cadre de vie des locataires dans les 18 quartiers d'intérêt national et régional en Centre-Val de Loire.

Bonne lecture !

Jean Luc TRIOLLET,  
Président de l'Union Sociale pour l'Habitat Centre-Val de Loire

PANORAMA DES 18  
QUARTIERS D'INTÉRÊT  
NATIONAL OU RÉGIONAL  
DANS LE CADRE DU  
NPNRU

p. 2

BILAN DE L'ACTION DES  
ORGANISMES HLM DANS  
LE CADRE DE L'ANRU

p. 4

# Panorama des 18 quartiers d'intérêt national ou régional dans le cadre du NPNRU

## Chiffres clés en Centre-Val de Loire pour le parc social

**604 M€ investis dans le cadre du NPNRU 2014-2024, tous partenaires confondus**

- 277 M€ pour des opérations réalisées ou en cours
- 327 M€ pour des opérations en projet

### INVESTISSEMENTS EN COURS

#### 95 opérations de construction, démolition ou réhabilitation déjà achevées ou en cours de réalisation

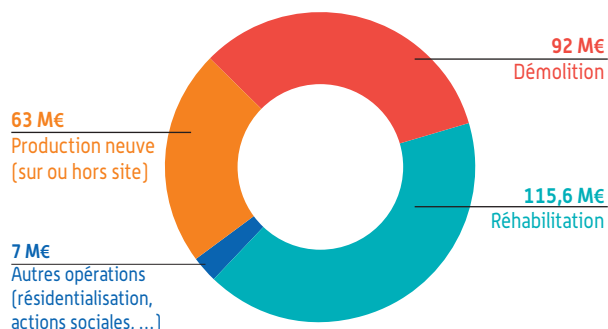
17 opérations en production neuve sur ou hors site<sup>(1)</sup> pour 475 logements sociaux construits

- dont 75% en collectif
- dont 60% en PLAI, 37% en PLUS, 3% en accession sociale ou PLS

2 778 logements démolis  
3 453 logements rénovés

#### Près de la moitié des investissements déjà réalisés ou en cours consacrés à la réhabilitation du parc social :

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS OU EN COURS  
DANS LE CADRE DU NPNRU EN CENTRE-VAL DE LOIRE



**Les bailleurs sociaux de la région Centre-Val de Loire, des acteurs majeurs de la rénovation urbaine avec près de 48,5 M€ investis depuis 2014**

#### RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS <sup>(2)</sup> :

Bailleurs sociaux : 48,5 M€

ANRU : 77 M€

Autres partenaires : 97 M€

dont 13 M€ de subventions (collectivités territoriales, fonds européens, Action Logement, etc...) et 56 M€ de prêts (Banque des Territoires, Action Logement, etc...).

### INVESTISSEMENTS PROGRAMMÉS

#### Les perspectives et projets : 282 M€ d'investissements projetés

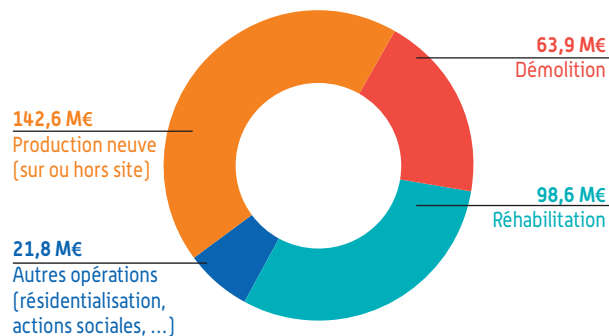
35 opérations en production neuve sur ou hors site pour 1 109 logements sociaux construits

- dont 52% en collectif
- dont 50% en PLAI, 30% en PLUS, 20% en accession sociale

1 908 logements démolis  
2 794 logements rénovés  
31 opérations de résidentialisation

#### Un important investissement dans les projets de construction neuve et de réhabilitation

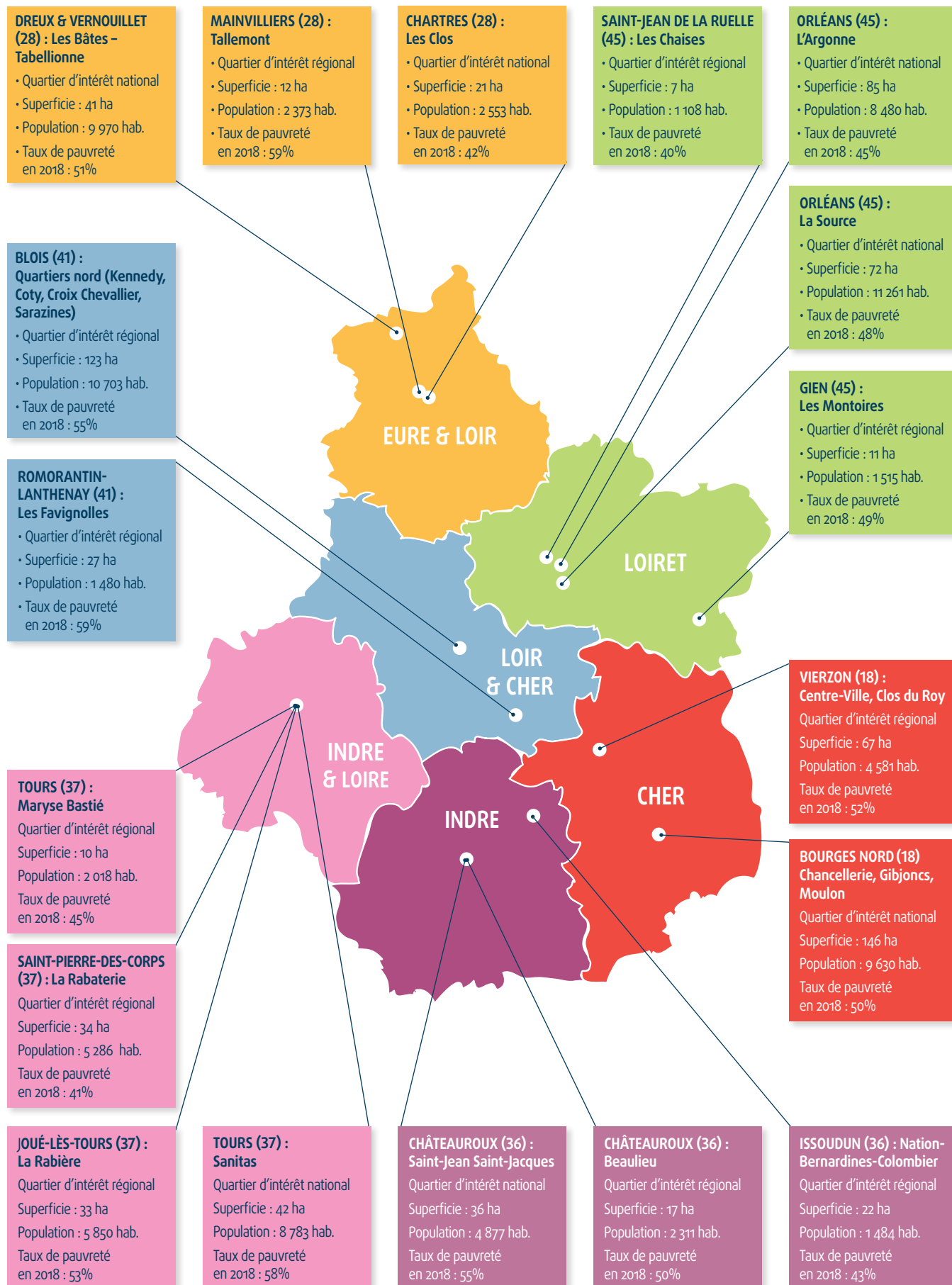
INVESTISSEMENTS EN PROJET  
DANS LE CADRE DU NPNRU EN CENTRE-VAL DE LOIRE



Près de 53 M€ investis en fonds propres par les organismes Hlm  
42 M€ de subventions via l'ANRU

(1) Construction neuve hors site en reconstitution de logements sociaux démolis  
(2) Sur 221 M€ renseignés dans l'enquête

# Cartographie des 18 quartiers du NPNRU en région Centre-Val de Loire

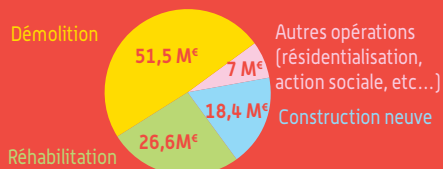


# Bilan de l'action des organismes Hlm dans le cadre de l'ANRU



## Chiffres clés :

103,5 M€ d'investissements (tous partenaires confondus)  
dont 6,5 M€ en fonds propres des organismes Hlm



## OPÉRATIONS ACHÉVÉES

### OU EN COURS DE RÉALISATION :

55 logements construits (sur et hors site),  
858 logements démolis,  
557 logements réhabilités

### PERSPECTIVES :

74 nouveaux logements en projet,  
731 logements prévus à la démolition,  
268 logements prévus pour une réhabilitation

1

## VIERZON (18) :

### CENTRE-VILLE - CLOS DU ROY

#### En quelques mots :

*Des quartiers hétérogènes qui concentrent les difficultés sociales et économiques en cœur de ville de Vierzon, avec un fort enjeu sur le réaménagement des espaces, la rénovation du bâti dégradé et la redistribution de l'offre d'habitat social, concentré sur les quartiers les plus excentrés (Clos du Roy, Gustave Flourens).*

#### Les bailleurs sociaux mobilisés



#### Éléments clés de la convention NPRU en matière d'habitat social

- 3 opérations de démolition concernant 147 logements
- 4 opérations de rénovation concernant 405 logements
- Production de 28 logements neufs sur site et 33 hors site
- 2 opérations de résidentialisation concernant 106 logements

#### Investissements et action des bailleurs sociaux

26,6 M€ d'investissements dont :

- 8,6 M€ en construction neuve
- 3,6 M€ en démolition
- 14 M€ en réhabilitation
- 0,4 M€ pour d'autres opérations (résidentialisation, installation de points d'apports volontaires pour la gestion des déchets)

**Plus de 1,5 M€ investis en fonds propres par les bailleurs sociaux**

**Production neuve** (réalisée, en cours ou prévue – sur ou hors site en reconstitution de logements démolis) : 67 logements  
**Démolitions** (réalisées, en cours ou prévues) : 147 logements  
**Réhabilitations** (réalisées, en cours ou prévues) : 405 logements

#### Exemple d'opération menée dans le cadre du NPRU

##### Rénovation de la résidence Larchevêque (France Loire)

Implantée au cœur de la ville de Vierzon (18), la résidence Larchevêque offre aux habitants la proximité des services, des

commerces, des écoles et du réseau de transports en commun. La requalification de cette résidence de 105 logements des années 80, dans le cadre du NPRU, permettra d'offrir aux locataires un habitat de qualité avec une quittance maîtrisée. Cette résidence intergénérationnelle et connectée favorisera le bien-vieillir à domicile et la création de nouveaux usages et services par le biais d'une domotique innovante. Ce chantier a débuté en janvier 2021, est 100 % local (le chantier fait appel à des entreprises situées à moins de 100 km) et l'opération est certifiée « Rénovation Responsable » avec l'obtention du label « HPE Rénovation ».

#### Travaux en bref :

- Près de 3,5 M€ investis (dont 1,6 en fonds propres)
- Une rénovation globale qui comprend des travaux d'économie d'énergie (isolation des toitures, installation de panneaux photovoltaïques, remplacement des ballons d'eau chaude et ventilation, etc...), des travaux de confort (rénovation des espaces communs, installation de la domotique, pose de volets roulants, etc...) et le ravalement des façades.



La rénovation de la résidence Larchevêque (aperçu avant et après travaux) – France Loire



## BOURGES (18) : BOURGES NORD (CHANCELLERIE – GIBJONCS – MOULON)

### En quelques mots :

Un quartier résidentiel, né d'une urbanisation massive sous formes de « barres » et de tours, avec des enjeux liés aux mobilités, à la diversification de l'habitat, afin de faciliter les parcours résidentiels des habitants, et à la lisibilité de l'offre d'équipements et de services.

### Les bailleurs sociaux mobilisés



### Éléments clés de la convention NPRU en matière d'habitat social

- 39 projets de démolition concernant près de 1 500 logements
- 9 projets de rénovation concernant 268 logements
- 8 projets de résidentialisation concernant 540 logements
- Production de 52 logements neufs sur site (dont 11 sous forme de logements familiaux, 18 sous forme de béguinage et 23 sous forme de vente Hlm à terme) et 50 hors site.

### Investissements et action des bailleurs sociaux

77 M€ d'investissements tous bailleurs confondus dont :

- 9,8 M€ en construction neuve
- 48 M€ en démolition
- 12,6 M€ en réhabilitation
- 6,5 M€ pour d'autres opérations (résidentialisation et réaménagement d'espaces extérieurs principalement)

### Plus de 5 M€ investis en fonds propres par les bailleurs sociaux

**Production neuve** (réalisée, en cours ou prévue – sur ou hors site en reconstitution de logements démolis) : 62 logements  
**Démolitions** (réalisées, en cours ou prévues) : 1 442 logements  
**Réhabilitations** (réalisées, en cours ou prévues) : 420 logements



La démolition par foudroyage de la résidence du Grand Meaulnes - Val de Berry

### Exemple d'opération menée dans le cadre du NPRU

#### Démolition de la résidence du Grand Meaulnes (Val de Berry)

À l'occasion de son centenaire et pour marquer le lancement opérationnel du NPRU de la ville de Bourges, Val de Berry a décidé de procéder au foudroyage de 202 logements. Ces appartements étaient jusqu'alors répartis dans 3 tours de 10 à 12 étages au cœur du quartier Le Grand Meaulnes de Bourges.

Cette opération exceptionnelle de démolition par foudroyage a été mobilisatrice. Près de 500 ménages ont dû être évacués le 30 mai 2021, jour du tir. Le recensement, la mise en sécurité du site, l'évacuation, l'accueil et la restauration, l'accompagnement des plus fragiles, la préparation des bâtiments, le tir et la remise en état rapide du périmètre ont été menés de main de maître.

Un vaste travail de sensibilisation, notamment grâce à des visites et explications sur site, a été organisé auprès des habitants qui, conscients du travail engagé, ont fait part de leur satisfaction quant au déroulement de cette journée unique.

### TÉMOIGNAGES

“ Emmanuel RIOTTE, Président de Val de Berry /Conseiller Fédéral Région Centre-Val de Loire (FOPH) :



« Ce foudroyage a été une totale réussite. Nous montrons par cette opération transversale et d'envergure, que la transformation d'un quartier se fait avec et pour ses habitants. C'est au logement de s'adapter aux locataires, et non l'inverse. »

“ Pascal RIGAULT, Directeur Général de Val de Berry :



« Ce projet d'envergure pour le centenaire de Val de Berry et le NPRU de Bourges a été mené de façon intense et transversale. Il a nécessité un engagement fort des équipes de notre OPH durant cette période de crise sanitaire avec laquelle nous composons depuis de nombreux mois. »

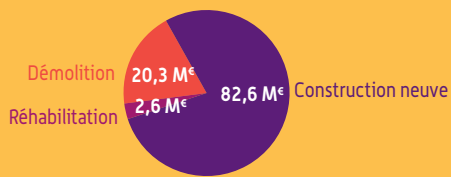


Une action de sensibilisation des habitants avant démolition - Val de Berry



## Chiffres clés :

105,5 M€ d'investissements (tous partenaires confondus)  
dont 8 M€ en fonds propres des organismes Hlm



## Opérations achevées

### ou en cours de réalisation :

209 logements construits (sur et hors site)  
557 logements démolis  
40 logements réhabilités

### Perspectives :

435 nouveaux logements en projet (dont 355 en reconstitution de l'offre)  
158 logements prévus à la démolition  
32 logements prévus pour une réhabilitation

## 1 CHARTRES (28) : LES CLOS

### En quelques mots :

Anciennement connu sous le nom de « Beaulieu », Le Clos est un quartier prioritaire presque exclusivement composé de logements sociaux, construit dans les années 1960 et 1970 sur le modèle des « grands ensembles ». S'il profite d'une bonne situation géographique, le quartier a longtemps souffert de son enclavement, de la qualité de ses espaces publics et d'un manque de mixité et d'adaptation de l'offre de logements (100% de logements sociaux au début des années 2000).

### Les bailleurs sociaux mobilisés



3F Centre Val de Loire  
Groupe ActionLogement

### Éléments clés de la convention NPRU en matière d'habitat social

- 4 opérations de démolition concernant 410 logements
- Production nouvelle de 410 logements (dont 53 sur site)

### Investissements et action des bailleurs sociaux

61,3 M€ d'investissements dont :

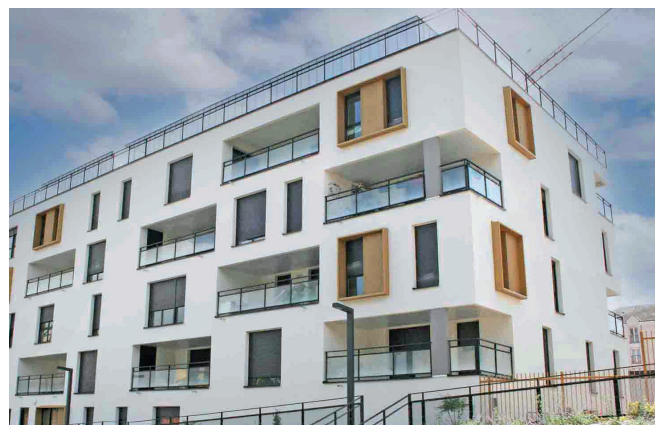
- 52,6 M€ en construction neuve
- 8,7 M€ en démolition

**Production neuve** (réalisée, en cours ou prévue – sur ou hors site en reconstitution de logements démolis) : 410 logements  
**Démolitions** (réalisées) : 410 logements

### Exemple d'opération menée dans le cadre du NPRU

Dans le cadre du NPRU portant sur la démolition et la reconstruction de 410 logements, la totalité des logements programmés ont été démolis.

55 logements neufs ont été livrés dans divers quartiers de la ville de Chartres (rue du Souvenir Français, Square des Aubépines à Rechèvres, à l'angle du boulevard de La Courtille et de la rue Mendès-France), soit 21 pavillons et 34 appartements. Ces opérations de reconstitution de l'offre locative ont permis de proposer une offre variée et de qualité.



Un ensemble immobilier de 30 logements en reconstitution de l'offre locative marque l'entrée vers le centre-ville de Chartres, boulevard de La Courtille (photo Chartres Métropole Habitat).

## 2 MAINVILLIERS (28) : TALLEMONT

### En quelques mots :

Un quartier prioritaire construit dans les années 1960 et 1970, situé à proximité immédiate du centre-ville de Mainvilliers, commune de la périphérie ouest de l'agglomération de Chartres. Comme pour le quartier des Clos à Chartres, on observe un fort enjeu de rééquilibrage entre offre privée et sociale.

### Les bailleurs sociaux mobilisés



3F Centre Val de Loire  
Groupe ActionLogement

### Éléments clés de la convention NPRU en matière d'habitat social

- 2 opérations de démolition concernant 255 logements
- Pas de production nouvelle sur site (204 logements sociaux prévus hors site)
- 1 opération de rénovation concernant 40 logements
- 1 opération de résidentialisation

### Investissements et action des bailleurs sociaux

- 30 M€ en construction neuve
- 11,6 M€ en démolition
- 2,7 M€ en réhabilitation

### Plus de 8 M€ investis en fonds propres par les bailleurs sociaux

**Production neuve** (réalisée, en cours ou prévue – sur ou hors site en reconstitution de logements démolis) : 234 logements  
**Démolitions** (réalisées, en cours ou prévues) : 305 logements  
**Réhabilitations** (réalisées, en cours ou prévues) : 72 logements

### Exemple d'opération menée dans le cadre du NPRU

#### Reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis (Habitat Eurélien)

Habitat Eurélien est actuellement mobilisé dans un programme NPRU d'intérêt régional (le 1er de France pour son importance) à Mainvilliers dans lequel 305 logements vont être démolis et 244 logements reconstruits (reconstitution de l'offre). Deux programmes correspondant à cette reconstitution ont été livrés

au mois de juin 2021 à proximité du quartier prioritaire, dont un programme de 51 logements collectifs, rue du 14 Juillet à Mainvilliers (pour un coût total de 5,9 M€) et un programme de 30 logements collectifs en VEFA sur la ZAC de Boisville (pour un coût total de 3,8 M€) associant l'aménagement d'un local comprenant 3 cabinets médicaux et infirmiers. Ces opérations de reconstitutions permettent ainsi de diversifier l'offre sociale sur la commune et d'apporter de nouveaux services à la population du quartier.



Construction de 30 logements sociaux en reconstitution de l'offre à Mainvilliers (ZAC de Boisville) – Habitat Eurélien

### Un film souvenir dans le cadre de la démolition de « La Banane » en partenariat avec la Ville de Mainvilliers (Habitat Eurélien)

Suite à l'annonce de la démolition de « La Banane », la Ville de Mainvilliers accompagnée du Cabinet Voix Publiques a recueilli, depuis 2019, des témoignages d'habitants et de professionnels ayant œuvré à « La Banane ». Ces témoignages ont permis de réaliser un film souvenir qui fait l'objet d'une projection auprès des habitants du quartier.

Invitation à la soirée « mémoire de quartier » présentant le film souvenir sur « La Banane »



### Mettre en valeur les habitants de Tallemont : le projet « Portraits d'invisibles » (Habitat Eurélien)

La ville de Mainvilliers, en partenariat avec l'Etat et Habitat Eurélien, a souhaité au travers du projet « Portraits d'invisibles » mettre en valeur ceux qui au quotidien s'investissent au sein de la régie de quartier « Reconstruire Ensemble » dans le quartier Tallemont.

Ils s'appellent Christian, Bibiche, Khater, Gwenaël, Soïa, Laurent, Dimitri, Abdenasir, Mathieu, Nathalie, Christophe et Stéphane. Ils s'occupent des espaces verts, de la propreté urbaine, du ménage ou encore de la gestion des ordures ménagères. Ils n'ont jamais cessé leur activité durant la crise sanitaire. Mobilisés dès le premier confinement, le caractère essentiel des missions qu'ils exercent a soudain pris tout son sens. Sous l'objectif du photographe François Delauney, 12 agents ont accepté de dévoiler leur visage et leur attachement ordinaire à rendre la ville plus agréable à vivre. Une exposition itinérante et des ateliers d'écriture sont programmés au sein de Reconstruire Ensemble afin que les 12 volontaires puissent, au moyen d'une légende, s'exprimer sur leur métier et diffuser des messages portant les valeurs de respect de la personne et de son environnement.



© F. Delauney



© F. Delauney



© F. Delauney

## 3 DREUX ET VERNOUILLET (28) : LES BÂTES - TABELLIONNE

En quelques mots :

Un quartier construit dans les années 70 et 80, composé de 90% de logements sociaux, situé dans un secteur pavillonnaire de la périphérie de Dreux et Vernouillet, le long de la rocade. Ce quartier présente un fort enjeu de mixité sociale et fonctionnelle et d'ouverture sur le reste du territoire.

Le bailleur social mobilisé



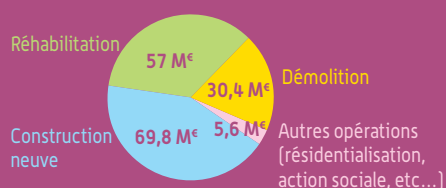
### Éléments clés de la convention NPRU en matière d'habitat social

- 6 opérations de démolition concernant 331 logements
- Pas de production nouvelle sur site (248 logements sociaux prévus hors site)
- 381 logements réhabilités
- 3 opérations de résidentialisation concernant 421 logements



## Chiffres clés :

162,8 M€ d'investissements (tous partenaires confondus)  
dont 8 M€ en fonds propres des organismes Hlm



## OPÉRATIONS ACHÉVÉES

### OU EN COURS DE RÉALISATION :

100 logements construits (sur et hors site),  
480 logements démolis,  
709 logements réhabilités

## PERSPECTIVES :

362 nouveaux logements en projet,  
500 logements prévus à la démolition,  
1 134 logements prévus pour une réhabilitation

1

## CHÂTEAURoux (36) : SAINT-JEAN - SAINT-JACQUES

### En quelques mots :

Un ensemble formé de deux quartiers (quartier Saint-Jean et quartier Saint-Jacques), tous deux situés à proximité immédiate du centre-ville de Châteauroux. Construit dans les années 1960, le quartier Saint-Jean est caractéristique de l'urbanisation sous forme de grands ensembles de l'époque. Les enjeux en termes de renouvellement urbain sont principalement liés à la diversification de l'habitat et la végétalisation des espaces publics. Le quartier Saint-Jacques est quant à lui un quartier résidentiel bâti dans les années 1970 bénéficiant d'un cadre arboré agréable. L'objectif du NPRU est de consolider ses qualités.

- 2,4 M€ pour d'autres opérations (résidentialisation, construction d'une maison de santé)

Plus de 10,2 M€ investis en fonds propres par les bailleurs sociaux\*

**Production neuve** (réalisée, en cours ou prévue – sur ou hors site en reconstitution de logements démolis) : 370 logements  
**Démolitions** (réalisées, en cours ou prévues) : 822 logements  
**Réhabilitations** (réalisées, en cours ou prévues) : 543 logements  
**Résidentialisations** (réalisées en cours ou prévues) : 579 logements  
**Autres travaux** : construction d'une maison de santé pluridisciplinaire

### Les bailleurs sociaux mobilisés

Scalis

Polylogis

OPAC 100 ANS

### Éléments clés de la convention NPRU en matière d'habitat social

- 1 opération de démolition
- 2 opérations de requalification concernant 279 logements sociaux
- 1 opération de résidentialisation

### Investissements et action des bailleurs sociaux

- 118,1 M€ d'investissements dont :
- 56,4 M€ en construction neuve
  - 27,3 M€ en démolition
  - 32,2 M€ en réhabilitation

### Exemple d'opération menée dans le cadre du NPRU

#### Accompagnement des locataires en amont de la démolition des résidences Sainte-Hélène et Westphalie (Scalis)

Une nouvelle page se tourne dans le quartier Saint-Jean de Châteauroux Métropole avec la démolition de la résidence Sainte-Hélène et prochainement celle de la résidence Westphalie. Afin de préparer ces opérations, les équipes de Scalis ont mené un important travail d'accompagnement des locataires pour faciliter leur relogement. Ainsi, Trung N'Guyen, chargé de l'accompagnement NPRU spécialisé dans les relogements chez Scalis et bien connu des locataires, a ainsi pris contact avec chacun des occupants de ces deux résidences et rencontré chacun d'entre eux pour recueillir leurs besoins et attentes. Saluons ici son travail puisqu'il a proposé pas moins de 242 solutions de relogement (il a fallu parfois proposer plusieurs logements pour un seul déménagement) qui se sont soldées par 159 relogements sur le parc Scalis, dont 45 en pavillons et 114 en appartements.



La résidence Sainte-Hélène en cours de démolition – Scalis (© Benjamin Steimes – photographe Châteauroux Métropole)

\* données partielles qui peuvent ne pas être représentatives de l'investissement des bailleurs sociaux sur ce secteur

## L'innovation numérique au service de l'information et de la concertation auprès des locataires (Scalis)

La crise sanitaire a considérablement impacté la concertation avec les habitants. Malgré l'annulation des réunions de concertation pendant la pandémie, les équipes de Scalis se sont mobilisées pour informer les locataires sur l'amélioration de leur habitat avec des vidéos montrant les travaux en cours. Une vidéo publiée sur les réseaux sociaux et des flyers sur la réhabilitation des résidences Montmirail et Craonne ont présenté aux habitants le programme des travaux avec des vues 3D des futurs aménagements.

Une vidéo « timelaps » a également été publiée pour la démolition par grignotage de la résidence Léna, tandis qu'une autre sera prochainement réalisée pour la démolition à venir de la résidence Sainte-Hélène. Autant de témoignages de la transformation du quartier.

Un flyer et une vidéo pour informer les locataires malgré la crise sanitaire - Scalis



## 2 CHÂTEAUROUX (36) : BEAULIEU

### En quelques mots :

*Bâti dans les années 1950, Beaulieu est un quartier essentiellement résidentiel avec un esprit de « village » à proximité du centre-ville de Châteauroux. La population, composée en majorité de ménages âgés ou monoparentaux, y est le plus souvent installée depuis longtemps et reste très attachée à ce quartier et son tissu associatif. Les enjeux majeurs en termes d'habitat y sont donc la rénovation des immeubles vieillissants, l'adaptation au vieillissement des habitants et la valorisation des nombreux espaces verts.*

### Le bailleur social mobilisé



### Éléments clés de la convention NPRU en matière d'habitat social

- 2 opérations de démolition concernant 38 logements
- Production de 26 logements neufs sur site (56 logements sociaux prévus hors site)

- 4 opérations de requalification concernant 330 logements
- 1 opération de résidentialisation

### Investissements du bailleur social

39 M€ d'investissements dont :

- 12,2 M€ en construction neuve
- 2,5 M€ en démolition
- 21,8 M€ en réhabilitation
- 2,5 M€ pour d'autres opérations (traitements de pieds d'immeubles, construction de locaux associatifs ou techniques, extension d'une chaufferie biomasse)

**Plus de 6,8 M€ investis en fonds propres par les bailleurs sociaux**

**Production neuve** (réalisée, en cours ou prévue - sur ou hors site en reconstitution de logements démolis) : 82 logements  
**Démolitions** (réalisées, en cours ou prévues) : 128 logements  
**Réhabilitations** (réalisées, en cours ou prévues) : 761 logements

## Exemples d'opérations menées dans le cadre du NPRU

### Rénovation d'un ensemble de 10 immeubles dans le quartier Beaulieu (OPAC 36)



Rénovation de 10 immeubles dans le quartier Beaulieu à Châteauroux - OPAC 36

97 logements ont été équipés d'un ascenseur dans le cadre du NPRU de Beaulieu. Cette opération a été réalisée en milieu occupé. Des balcons ont été installés, ouvrant de nouveaux accès lors des travaux, ce nouvel équipement apporte également une plus-value pour les locataires. L'OPAC 36 a encouragé les locataires

à jouer un rôle actif en les associant aux réunions d'informations au cours du chantier. Ces 10 tours penchées apportent une vraie touche de modernisme dans ce quartier en pleine mutation. Les abords du bâtiment ont également été retravaillés, apportant de la verdure et des entrées accessibles à tout public.

De plus, certains logements ont été adaptés pour répondre à la labellisation Habitat Senior Services. Ainsi, les locataires de 60 ans et plus ont pu notamment bénéficier de salles de bain adaptées pour favoriser le maintien à domicile.

### TÉMOIGNAGE

“ Paulina Mata, locataire HSS rue d'Aquitaine :



« Je suis très contente d'avoir ces nouveaux ascenseurs ! J'habite dans un logement Habitat Senior Services, cela nous aide beaucoup, nous personnes âgées. C'est comme le balcon à côté de ma chambre, le soir je peux m'y asseoir et prendre l'air. Mes petits enfants en profitent ! »

### En quelques mots :

Un quartier prioritaire situé en périphérie sud-est de la ville d'Issoudun, composé de deux entités : le quartier Nation-Bernardines et le quartier pavillonnaire du Colombier. Bâti dans les années 1960 et 1970 et majoritairement composé d'habitat collectif de type « barres », le quartier Nation-Bernardines est confronté à d'importantes difficultés socio-économiques et une forte vacance des logements liée à un déficit d'image et une inadéquation des logements aux besoins des habitants. Deuxième ensemble du périmètre, le quartier du Colombier est quant à lui un ensemble d'une trentaine de maisons individuelles avec jardins qui conserve une bonne image auprès de ses habitants malgré des problématiques d'adaptation au vieillissement, de vétusté et d'efficacité énergétique des logements.

### Le bailleur social mobilisé



### Éléments clés de la convention NPRU en matière d'habitat social

- Démolition des 30 pavillons du secteur du Colombier
- Production de 12 logements individuels neufs (dont 6 sur site)
- 1 opération de requalification (rénovation thermique, modernisation intérieure des logements, modernisation de parties communes, etc...)
- Construction d'une Maison Solaire et Solidaire

### Investissements du bailleur social

- 5,7 M€ d'investissements dont :
- 1,3 M€ en construction neuve
  - 0,6 M€ en démolition
  - 3 M€ en réhabilitation
  - 0,8 M€ pour d'autres opérations (aménagement d'une épicerie solidaire et intervention sur des voiries)

Plus de 2,3 M€ investis en fonds propres par les bailleurs sociaux

**Production neuve** (réalisée, en cours ou prévue – sur ou hors site en reconstitution de logements démolis) : 10 logements  
**Démolitions** (réalisées, en cours ou prévues) : 30 logements  
**Réhabilitations** (réalisées, en cours ou prévues) : 40 logements

### Exemple d'opération menée dans le cadre du NPRU

#### Projet de Maison Solaire et Solidaire au sein du quartier Nation-Bernardines (OPAC 36)

Dans le cadre du NPRU Nation-Bernardines, l'OPAC 36 projette l'aménagement d'une nouvelle épicerie solidaire qui sera implantée dans la future Maison Solaire et Solidaire. Elle abritera une zone de rayonnages, les réserves, stockage, une salle de convivialité équipée d'un coin cuisine et arrière-cuisine, d'un bureau, de sanitaires et locaux techniques.

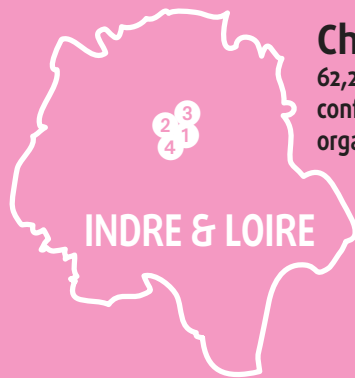
Solaire, le projet est conçu suivant des principes bioclimatiques de manière à diminuer au maximum sa consommation en énergie. Pour cela, il cherche à adopter avant tout une stratégie passive : à savoir tirer le meilleur parti de son environnement ainsi que la synergie des matériaux qui le composent. De grandes ouvertures au sud, protégées par un auvent pour le confort estival permettent de bénéficier des apports solaires gratuits en hiver.

L'OPAC 36 depuis plusieurs années s'est inscrit dans une démarche de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (R.S.E.) Cette démarche d'intégration du Développement Durable s'inscrit dans la stratégie globale et au cœur du métier de l'organisme, ce projet s'inscrit ainsi dans un processus d'économie circulaire. La structure du bâtiment sera composée de bois, les murs en ossature bois et remplissage paille formeront l'enveloppe du projet avec une finition extérieure en enduit à la chaux en façade avant et des panneaux bois OSB en intérieur.

**L'objectif du projet est clair : réduire au maximum dans ses usages, sa matérialité, sa gestion, l'empreinte carbone de cette halle d'un siècle où l'urgence écologique n'a jamais été aussi pressante.**

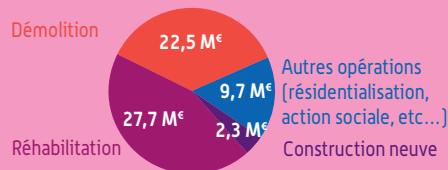


Le projet de Maison Solaire et Solidaire d'Issoudun – OPAC 36



## Chiffres clés :

62,2 M€ d'investissements (tous partenaires confondus) dont 6,5 M€ en fonds propres des organismes Hlm



## OPÉRATIONS ACHÉVÉES

### OU EN COURS DE RÉALISATION :

20 logements construits (sur et hors site)  
377 logements démolis  
207 logements réhabilités

### PERSPECTIVES :

90 nouveaux logements en projet  
304 logements prévus à la démolition  
350 logements prévus pour une réhabilitation

## 1 TOURS (37) : SANITAS

### En quelques mots :

**Localisé dans le prolongement du centre-ville de Tours et de la gare ferroviaire, le quartier Sanitas est un secteur où la diversité de l'habitat est très faible et la précarité de la population très importante. Si la mise en service du tramway à proximité a participé au désenclavement du nord du quartier et a initié de premières rénovations urbaines, le Sanitas demeure un quartier où persistent des problématiques liées aux mobilités, au stationnement et à la faible dynamique économique.**

### Le bailleur social mobilisé



### Éléments clés de la convention NPRU en matière d'habitat social

- 7 opérations de démolition concernant 470 logements sociaux
- Reconstruction de 409 logements libres et en accession sociale
- 3 opérations de requalification concernant 84 logements
- 10 opérations de résidentialisation concernant 1 876 logements

### Investissements du bailleur social

32,2 M€ d'investissements dont :

- 1 M€ en construction neuve\*
- 18,2 M€ en démolition
- 5,5 M€ en réhabilitation
- 7,4 M€ pour d'autres opérations (résidentialisations)

Plus de 2,1 M€ investis en fonds propres par les bailleurs sociaux

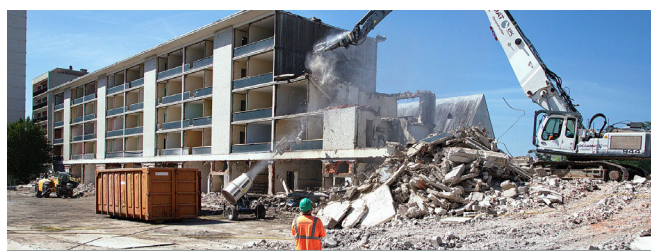
**Production neuve** (réalisée, en cours ou prévue – sur ou hors site en reconstitution de logements démolis) : 68 logements  
**Démolitions** (réalisées, en cours ou prévues) : 470 logements  
**Réhabilitations** (réalisées, en cours ou prévues) : 74 logements

### Exemple d'opération menée dans le cadre du NPRU

#### Démolition de la barre Saint-Paul, première étape du projet de transformation du quartier du Sanitas (Tours Habitat)

Cette opération de déconstruction, financée avec le soutien de l'ANRU, de l'Etat, de la Région, d'Action logement ainsi que de la Métropole Tours Val de Loire et de la ville de Tours, a été réalisée par une méthode de « grignotage » qui présente l'avantage de réduire les nuisances sonores et les poussières pour les riverains. Les prochains projets de démolitions sur le quartier font l'objet d'une réflexion sur le recyclage des matériaux issus de la démolition. Tours Habitat s'est entouré

d'une maîtrise d'œuvre mais aussi d'un assistant maître d'ouvrage avec l'équipe Bellastock + Inddigo, une équipe complémentaire qui a apporté une expertise sur la déconstruction, le réemploi et l'économie circulaire, les démarches collaboratives et la gestion des déchets. Les démolitions devaient commencer au second semestre 2021, avec une première phase de préparation des bâtiments.



Démolition de la barre Saint-Paul dans le quartier du Sanitas - Tours Habitat

## TÉMOIGNAGE



Grégoire SIMON, Directeur Général de Tours Habitat :



« C'est la présence importante de pierre de taille de tuffeau, qui a conduit Tours Habitat à se poser la question du réemploi dans le cadre des démolitions. Au-delà du réemploi de la pierre de taille, le but est le recensement des ressources et des pistes de réemploi potentielles. »

### Exemple d'initiative de concertation menée avec les habitants pour un projet de résidentialisation (Tours Habitat)

« Venez nous raconter votre quartier ! ». Plusieurs rencontres ont été proposées aux habitants pour recueillir leurs attentes dès la phase diagnostic afin de concevoir les projets de réaménagement des espaces extérieurs au pied de leur résidence. L'agence de paysagisme AUGUST (missionnée par Tours Habitat) est partie à la rencontre des habitants sous la forme d'une promenade dans les espaces extérieurs pour connaître au mieux les usages, les besoins, les envies sur les thématiques de la végétation, la sécurité, les abords ou encore sur les parkings, afin d'établir le projet de réaménagement extérieur. La concertation se poursuivra aux phases suivantes afin de recueillir l'avis des habitants sur les propositions d'aménagement.

Propositions de locataires lors de la concertation pour l'aménagement extérieur de leur résidence :



« Il faudrait plus de végétal. »

« Il faudrait du mobilier, et un vrai jardin, avec des plantations, des fleurs, des tomates, des cerises. »



Une promenade in situ pour recueillir les besoins des habitants dans le cadre d'une opération de résidentialisation - Tours Habitat

\* données partielles qui peuvent ne pas être représentatives de l'investissement des bailleurs sociaux sur ce secteur

## TOURS (37) : MARYSE BASTIÉ

### En quelques mots :

Le quartier prioritaire Maryse Bastié est un ensemble ancien de logement social (les premières Habitations Bon Marché y ont été construites dès les années 1920) situé au sud-ouest de Tours. Enclavé par d'anciennes casernes au nord et la zone industrielle et la voie ferrée au sud, l'ensemble du secteur connaîtra un réaménagement grâce au projet d'aménagement des Casernes (650 logements, dont 10% de logements sociaux, 30 000m<sup>2</sup> d'activités et des équipements publics prévus) et l'arrivée future du tramway.

### Les bailleurs sociaux mobilisés



### Éléments clés de la convention NPRU en matière d'habitat social

- Rénovation de 5 immeubles concernant 186 logements
- 3 opérations de résidentialisation concernant 320 logements

## SAINT-PIERRE-DES-CORPS (37) : LA RABATERIE

### En quelques mots :

Situé entre le centre-ville de Saint-Pierre-des-Corps et la Loire, le quartier prioritaire de la Rabaterie abrite près d'un habitant sur trois et 60% du parc social de la commune. Si les derniers programmes de rénovation urbaine ont considérablement fait évoluer l'image du quartier, les ensembles encore non rénovés connaissent une perte d'attractivité et une faible dynamique du tissu commercial, avec un risque de décrochage avec les secteurs rénovés et les opérations récentes d'habitat. A noter également que certains secteurs situés au pied de la levée de la Loire sont soumis à des contraintes réglementaires liées au risque inondation.

### Les bailleurs sociaux mobilisés



### Éléments clés de la convention NPRU en matière d'habitat social

- 3 opérations de requalification concernant 184 logements
- 2 opérations de résidentialisation concernant 101 logements
- Production d'une soixantaine de logements neufs (suite à la démolition du centre commercial).

### Investissements et action des bailleurs sociaux

- 1,4 M€ d'investissements dont :
- 1,2 M€ en réhabilitation
- 0,2M€ pour d'autres opérations (résidentialisations)

Plus de 1,3 M€ investis en fonds propres par les bailleurs sociaux

**Réhabilitations** (réalisées, en cours ou prévues) : 35 logements

## Exemple d'opération menée dans le cadre du NPRU

### Rénovation de la résidence des Grands Arbres 1 (Val Touraine Habitat)



Rénovation d'une tour de la résidence des Grands Arbres à Saint-Pierre-des-Corps : avant et après travaux – Val Touraine Habitat

Val Touraine Habitat a lancé une opération de réhabilitation d'une tour de 7 étages comprenant 35 logements dans la résidence des Grands Arbres 1 à Saint-Pierre-des-Corps dans le quartier propriétaire de la Rabaterie. Les travaux comprennent notamment la rénovation thermique des logements (dont isolation par l'extérieur, remplacement de menuiseries, remplacement des systèmes de chauffage et de ventilation, isolation des combles et planchers), de confort pour les locataires (réfection des cuisines, salles de bains et sanitaires des logements), une mise en sécurité des installations électriques et des travaux d'amélioration des espaces communs, pour un investissement de plus de 1,2 M€ (soit 35 000 par logement). Cette opération a obtenu le label BBC rénovation et une étiquette énergétique B.

## JOUÉ-LÈS-TOURS (37) : LA RABIÈRE

### En quelques mots :

La Rabièrre est un quartier prioritaire situé à proximité du centre-ville de Joué-lès-Tours, commune de la périphérie sud de Tours. Ce quartier, très majoritairement composé de logement social sous forme d'immeubles collectifs, a été profondément transformé dans le cadre des premiers programmes de rénovation urbaine dans les années 2000 puis par l'arrivée du tramway en 2013. Des problématiques persistent néanmoins en termes de précarité de la population (revenu médian de 9 000€), de diversité et de non-adaptation de l'habitat, en particulier dans le secteur de la Vieille Rabièrre à l'est du site.

### Les bailleurs sociaux mobilisés



### Éléments clés de la convention NPRU en matière d'habitat social

- Démolition de 121 logements (dont 53 hors financements ANRU)
- Un programme neuf sur site comprenant 42 logements sociaux et production de 20 logements en accession à la propriété
- 4 opérations de requalification totalisant 224 logements (dont 1 opération de rénovation de 50 logements hors financements ANRU)
- 2 opérations de résidentialisation concernant 184 logements

## Investissements et action des bailleurs sociaux

26 M€ d'investissements dont :

- 4,3 M€ en démolition
- 21 M€ en réhabilitation
- 0,7 M€ pour d'autres opérations (résidentialisations)

Plus de 12,2 M€ investis en fonds propres par les bailleurs sociaux

**Démolitions** (réalisées, en cours ou prévues) : 121 logements  
**Réhabilitations** (réalisées en cours ou prévues) : 448 logements

## Exemple d'opération menée dans le cadre du NPNRU

### Projet de rénovation de la « Vieille Rabière » (Val Touraine Habitat)

Le projet de rénovation de la Vieille-Rabière fait partie des quatre dossiers de réhabilitation urbaine du département, permettant l'amélioration du cadre de vie des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ce projet d'aménagement, programmé entre 2020 et 2026 par 3 maîtres d'ouvrage (la Ville de Joué-lès-Tours, Tours Métropole Val de Loire et Val Touraine Habitat), aura pour objectifs la mixité sociale, l'amélioration de la consommation énergétique par une réhabilitation du bâti, ou encore la requalification des espaces extérieurs pour embellir l'espace public. L'investissement total s'élève à 20 M€ dont 9 M€ investis par Val Touraine Habitat. Les premiers travaux devraient débuter fin 2021, avec la construction par Val Touraine Habitat d'un immeuble de 42 logements sur l'îlot Gratias, destiné à reloger en partie les habitants des barres Picot et Verdun destinées à être démolies. La concertation avec les habitants est une composante importante de ce projet de rénovation. Une exposition « Mémoires du quartier de La Rabière », coordonnée par la coopérative Artefact, avec l'aide de la Ville, de la Métropole, de Val Touraine Habitat et de plusieurs associations, s'est tenue du 10 au 16 octobre 2020 à la Galerie du Parc.

## Exemple d'initiative d'accompagnement et de concertation des locataires dans le cadre de la rénovation du quartier de La Rabière (Val Touraine Habitat)

Dans le cadre du NPNRU sur le quartier de La Rabière à Joué-lès-Tours, une opération de démolition de deux bâtiments est programmée en 2022/2023 afin de renouveler les espaces bâtis situés dans le prolongement de l'îlot Gratias et ouvrir la « Vieille Rabière » sur le centre-ville de Joué-lès-Tours et le parc de La Rabière. De plus, une opération de restructuration lourde avec la création d'ascenseur pour améliorer l'accessibilité des logements notamment aux personnes âgées sera réalisée dans le même secteur.

Val Touraine Habitat s'est engagé à ce que tous les locataires concernés par les démolitions et la restructuration puissent bénéficier des meilleures conditions de relogement avec pour certains l'opportunité d'accéder à un logement neuf. Devant le nombre important de personnes à reloger, Val Touraine Habitat a fait le choix de créer une mission dédiée à l'accompagnement dans le relogement du locataire. De formation Conseillère en économie sociale et familiale, Audrey Ducard a été recrutée en tant que chargée de mission relogement, depuis le 1er octobre 2018.



Une initiative d'information et de concertation avec les habitants du quartier de la Rabière - Val Touraine Habitat - © B. Dubuis - photographe

## TÉMOIGNAGES

**Audrey DUCARD, Conseillère en économie sociale et familiale, chargée de relogement - Agence Val Touraine Habitat de Joué-lès-Tours**

« L'approche doit être spécifique et individualisée pour chaque ménage, il s'agit d'amener le locataire à accepter son relogement. La clé de cette acceptation étant la patience, la bienveillance et l'accompagnement. »



**Valérie TUROT, Conseillère départementale et Première adjointe au Maire de Joué-lès-Tours, à propos du projet de rénovation de la Vieille Rabière**

« Un processus collaboratif a été mis en place très tôt avec des réunions, des rendez-vous individuels, des expositions, un travail sur la mémoire, une maison de projet... C'est un projet pour les habitants et il doit donc être fait avec eux. C'est dans cet esprit qu'un dispositif d'accompagnement spécifique, à la fois psychologique et financier, des familles concernées par un relogement a été créé. Il est à noter que Val Touraine Habitat prend à son compte l'organisation et le coût financier du relogement. Cela ne doit rien coûter à la famille. »

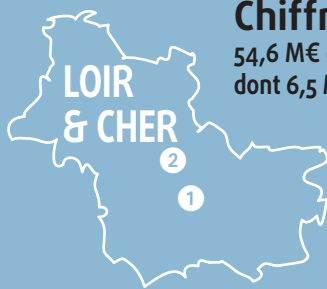
**Témoignage des équipes de CDC Habitat sur le projet de rénovation urbaine de La Rabière : Victor DEPIED, chargé d'animation sociale à CDC Habitat - Agence Centre Sarthe basée à Tours et Orléans**



« Nous participons en partenariat avec les services de la collectivité et les autres bailleurs à la mise en place d'actions pour favoriser le vivre ensemble, maintenir une dynamique entre les habitants et leur proposer des services d'accompagnement. »

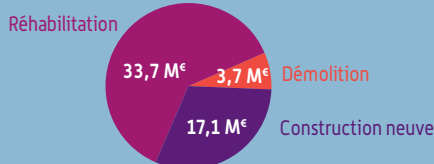
Par exemple sur le quartier NPNRU de La Rabière à Joué-lès-Tours, nous travaillons actuellement en étroite collaboration avec la régie de quartier. La réalisation d'une vidéo est en cours de programmation pour sensibiliser les habitants à la gestion des déchets et aux questions de propreté.

Notre rôle de bailleur est ici plus qu'ailleurs de s'inscrire dans une dynamique multipartenariale, être facilitateur et relais d'information auprès de nos locataires. »



## Chiffres clés :

54,6 M€ d'investissements (tous partenaires confondus)  
dont 6,5 M€ en fonds propres des organismes Hlm



## OPÉRATIONS ACHÉVÉES

### OU EN COURS DE RÉALISATION :

81 logements construits (sur et hors site)  
494 logements réhabilités

### PERSPECTIVES :

38 nouveaux logements en projet  
151 logements prévus à la démolition  
704 logements prévus pour une réhabilitation

1

## BLOIS (41) : QUARTIERS NORD (KENNEDY - COTY - CROIX CHEVALLIER - SARAZINES)

### En quelques mots :

Construit dans les années 1960 et 1970, principalement sous forme d'immeubles collectifs, le quartier a abrité jusqu'à un tiers des habitants de Blois dans les années 1980. Aujourd'hui près d'un blésois sur 4 y vit, avec un fort sentiment d'attachement malgré d'importantes difficultés socio-économiques. De manière générale, le parc de logements ancien est peu efficace sur le plan énergétique et peu adapté aux besoins des populations âgées.

Les bailleurs sociaux mobilisés



### Éléments clés de la convention NPRU en matière d'habitat social

- 8 opérations de démolition concernant 171 logements, principalement au sud du quartier, davantage concerné par le phénomène de fontis.
- Reconstruction de 127 logements hors site
- 443 logements feront l'objet d'une rénovation thermique
- La construction d'une gendarmerie

### Investissements des bailleurs sociaux

32,4 M€ d'investissements dont :

- 17,2 M€ en construction neuve
- 3,7 M€ en démolition
- 11,5 M€ en réhabilitation

Plus de 4,6 M€ d'investissements en réhabilitation en fonds propres par les bailleurs sociaux

### Éléments clés de la convention NPRU en matière d'habitat social

- 2 opérations de démolition concernant 38 logements
- Production de 26 logements neufs sur site (38 logements sociaux prévus hors site)
- 4 opérations de requalification concernant 330 logements
- 1 opération de résidentialisation

### Investissements des bailleurs sociaux

22,2 M€ d'investissements en réhabilitation, dont 1,6 M€ investis en fonds propres par les bailleurs sociaux

Réhabilitations (réalisées, en cours ou prévues) : 895 logements

2

## ROMORANTIN-LANTHENAY (41) : LES FAVIGNOLLES

### En quelques mots :

Le quartier des Favignolles est composé à plus de 90% de logements sociaux, sous forme d'immeubles collectifs et dans une moindre mesure de pavillons. Le quartier est aujourd'hui marqué par une paupérisation de ses habitants et un parc social ancien et inadapté aux besoins des plus âgés. Les enjeux de qualité urbaine, de requalification, de diversification et d'adaptation des logements sont donc majeurs dans le cadre du NPRU.

Les bailleurs sociaux mobilisés



### Exemple d'opération menée dans le cadre du NPRU

#### Opération de démolition rue Léonard de Vinci à Romorantin-Lanthenay et projet d'animation éphémère

Terres de Loire Habitat projette à partir de 2022 la démolition de 119 logements, rues Léonard de Vinci, avenue Langen, allée des Bazannes et place de l'Europe afin de désenclaver le quartier. Parce qu'une démolition est souvent source d'émotions, Terres de Loire Habitat organise un dernier adieu aux logements des 10-12-14 rue Léonard de Vinci, de manière ludique et historique. Une animation est prévue en septembre 2021, sous forme de parcours énigmatique dans l'un des appartements voués à la démolition. Les participants devront remonter le temps et résoudre des énigmes pour ouvrir un mystérieux coffre... Cette animation familiale, gratuite, est ouverte à toutes et tous et organisée en partenariat avec Sologne Escape Game, la ville de Romorantin-Lanthenay et d'autres partenaires locaux.

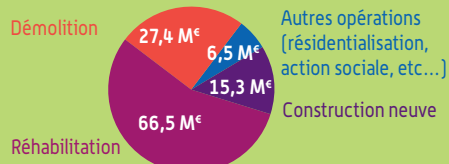


Une résidence en cours de réhabilitation aux Favignolles - Terres de Loire Habitat



## Chiffres clés :

115,6 M€ d'investissements (tous partenaires confondus) dont 6,5 M€ en fonds propres des organismes Hlm



## OPÉRATIONS ACHÉVÉES

### OU EN COURS DE RÉALISATION :

10 logements construits (sur et hors site)  
881 logements démolis  
1 131 logements réhabilités

## PERSPECTIVES :

110 nouveaux logements en projet  
64 logements prévus à la démolition  
306 logements prévus pour une réhabilitation

1

## GIEN (45) : LES MONTOIRES

### En quelques mots :

Très majoritairement constitué d'habitat social collectif, le quartier prioritaire des Montoires, situé au nord-ouest de Gien, est un espace en transition qui connaît d'importantes difficultés sociales et économiques. L'enjeu du NPNRU sera de poursuivre les actions pour favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et la cohésion sociale, notamment grâce à l'apport d'équipements nouveaux et une diversification de l'habitat.

### Le bailleur social mobilisé



### Exemple d'opération menée dans le cadre du NPNRU

Rénovations et aménagement d'une gendarmerie au cœur du quartier des Montoires à Gien (LogemLoiret)



Le projet de gendarmerie dans le quartier des Montoires à Gien - LogemLoiret

### Éléments clés de la convention NPRU en matière d'habitat social

- 1 opération de démolition concernant 42 logements
- Pas de production neuve sur site ou hors site
- 1 opération de requalification concernant 185 logements
- 2 opérations de résidentialisation concernant 185 logements

### Investissements du bailleur social

9,7 M€ d'investissements dont :

- 2,6 M€ en démolition
- 5 M€ en réhabilitation
- 2,1 M€ pour d'autres opérations (résidentialisations)

Plus de 5,7 M€ investis en fonds propres par les bailleurs sociaux

**Démolitions** (réalisées, en cours ou prévues) : 136 logements

**Réhabilitations** (réalisées, en cours ou prévues) : 185 logements

Avec le NPNRU, mi-octobre, la réhabilitation de près de 200 appartements va démarrer. Les objectifs de cette opération sont de réaménager les espaces extérieurs, clarifier le fonctionnement du quartier et d'améliorer le confort des locataires dans leurs logements et les parties communes. Les travaux de rénovation des cuisines et salles de bains, de réfection des cages d'escalier et halls d'entrée, de création de local vélos avec contrôle d'accès et d'un accès pour Personnes à Mobilité Réduite vont donner une seconde vie à ces immeubles construits dans les années 70. Par ailleurs, deux bâtiments (42 logements) et un parking souterrain seront démolis afin de dédensifier ce quartier et faciliter les circulations piétonnes et routières.

Une nouvelle gendarmerie sera également aménagée dans ce Quartier Prioritaire de la politique de la Ville. Deux immeubles démolis laissent place à une nouvelle gendarmerie et 49 logements destinés au personnel et à leurs familles. L'opération sera livrée en 2023. Cet ensemble immobilier apportera une mixité fonctionnelle dans ce quartier en pleine mutation.



Pose de la première pierre de la future gendarmerie de Gien, le 20 mai 2021 - LogemLoiret

**En quelques mots :**

Situé à proximité immédiate du centre-ville d'Orléans, le quartier de l'Argonne est un ensemble hétéroclite qui s'est développé tout au long du XX<sup>ème</sup> siècle. A l'origine composé de corps de ferme liés à l'exploitation maraîchère, différentes formes d'habitat se sont constituées au fil des époques : un habitat pavillonnaire ouvrier dans les années 1920 à 1950, des ensembles collectifs dans les années 1960 à 1980 puis une dédensification dans les années 1990 qui a contribué à l'extension du tissu urbain pavillonnaire. Aujourd'hui le quartier de l'Argonne est confronté à la paupérisation de sa population et à la dégradation des logements dans certains secteurs. Les principaux enjeux du NPNRU en matière d'habitat seront donc la mixité sociale et fonctionnelle du quartier ainsi que la diversification et l'attractivité de l'offre de logements.

**Les bailleurs sociaux mobilisés****Éléments clés de la convention NPNRU en matière d'habitat social**

- 3 opérations de démolition concernant 410 logements
- Production de près de 250 logements neufs sur site
- 6 opérations de requalification concernant 504 logements
- 5 opérations de résidentialisation

**Investissements des bailleurs sociaux**

51,4 M€ d'investissements dont :

- 15,3 M€ en construction neuve
- 14,5 M€ en démolition
- 17,3 M€ en réhabilitation
- 4,3 M€ pour d'autres opérations (résidentialisation, mise en place d'un dispositif d'auto-réhabilitation accompagnée)

**Plus de 22 M€ investis en fonds propres par les bailleurs sociaux**

**Production neuve** (réalisée, en cours ou prévue – sur ou hors site en reconstitution de logements démolis) : 120 logements

**Démolitions** (réalisées, en cours ou prévues) : 410 logements

**Réhabilitations** (réalisées, en cours ou prévues) : 504 logements

**Exemples d'opérations menées dans le cadre du NPNRU**

**Mise en place d'un dispositif d'auto-réhabilitation accompagnée dans le quartier de l'Argonne à Orléans (Les résidences de l'Orléanais)**

Afin d'accompagner leurs locataires, les résidences de l'Orléanais ont sollicité l'association des Compagnons Bâisseurs dans la réalisation de travaux dans les logements. Cette initiative, engagée début 2020, vise à apporter un appui, à la fois social et technique, aux locataires désireux d'améliorer leur lieu de vie par eux-mêmes. Un dispositif solidaire qui leur permettra d'acquérir de nouvelles connaissances et compétences. Le coût des travaux pour chaque appartement rénové s'élève 6.600 € environ. Cela comprend les travaux, la fourniture des matériaux et l'accompagnement technique et social. Un budget pris en charge à hauteur de 20 % par la Métropole, 30 % par le bailleur et 50 % par l'ANRU.

**Relogement des locataires dans le cadre des opérations de projets démolition : l'accompagnement personnalisé des résidences de l'Orléanais**



Signature de la convention pour la mise en place d'un dispositif d'auto-réhabilitation accompagné (ARA) dans le quartier de l'Argonne en janvier 2020 entre Orléans Métropole (représenté par Olivier Carré), les résidences de l'Orléanais (représenté par Pascal Siry, directeur général) et les Compagnons Bâisseurs (représentés par le président de l'association, Patrick Gachet).

Le projet de rénovation du quartier de l'Argonne permet un remodelage en profondeur afin d'améliorer la qualité de vie des habitants. Dans le cadre des projets de démolition, les équipes des résidences de l'Orléanais se mobilisent pour accompagner chaque locataire et proposer une solution de relogement adaptée à ses besoins. Chaque locataire reçoit ainsi la visite d'un représentant des résidences de l'Orléanais pour recueillir ses besoins et ses souhaits en matière de logement. Afin que les relogements se passent dans les meilleures conditions, le bailleur s'engage également à prendre en charge les frais de déménagement et de branchement en eau et énergie des locataires relogés, à transférer le dépôt de garantie du logement quitté sur le nouveau logement et, sauf absence d'équipements, à ne pas refacturer de frais de remise en état.

**NOUVEAU PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE**



**Aux locataires de la résidence du Clos Boudard**

Le projet de rénovation du quartier de l'Argonne est en marche et va permettre de remodeler en profondeur votre quartier afin d'améliorer votre qualité de vie. Les premières démolitions ont déjà eu lieu dans le cadre de l'ANRU. Aujourd'hui, c'est au tour de votre immeuble d'être concerné. Vous allez donc recevoir, conformément à l'article L. 442.6 du ch et à l'article 12 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, un congé assorti d'un préavis de 6 mois. Afin que votre relogement se fasse dans les meilleures conditions, les résidences de l'Orléanais s'engagent sur les points suivants :

**COMMENT LE RELOGEMENT VA-T-IL SE PASSER ?**

Vous allez recevoir la visite d'un représentant des résidences de l'Orléanais qui va recueillir vos souhaits en matière de relogement. Lors de ce contact, il vous sera fourni un dossier de demande de logement à compléter.

Trois propositions de logement pourront vous être faites en fonction de vos ressources, de votre composition familiale et de vos souhaits géographiques.

Les locataires en indemnités d'occupation feront l'objet d'un examen particulier de situation.

**QUI ASSURE LA PRISE EN CHARGE DES FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT ?**

**LES RÉSIDENCES DE L'ORLÉANAIS S'ENGAGENT :**

- ✓ à prendre en charge, aussi bien dans le cadre d'un relogement définitif que dans le cadre d'un relogement transitoire :
  - les frais de déménagement dans la limite du territoire de l'agglomération
  - les frais de branchement pour l'énergie, l'eau, la ligne téléphonique et le changement d'adresse
- ✓ à transférer le dépôt de garantie du logement quitté sur le nouveau logement des résidences de l'Orléanais
- ✓ à ne pas facturer de frais de remise en état dans le décompte définitif du logement initial quitté. Cependant, l'absence de l'un des équipements composant le logement (sanitaires, portes, chauffage, radiateurs...) entraînera facturation à la charge du locataire.

**Votre contact :**  
Cécile JUHEL, chargée de clientèle  
☎ 02 38 83 32 42

## En quelques mots :

Le quartier prioritaire de la Source, situé au cœur du quartier du même nom, a été construit dans les années 1960 à une dizaine de kilomètres au sud-est du centre-ville d'Orléans sur le modèle des extensions urbaines de l'époque : un ensemble d'habitat collectif bâti sur une dalle au centre du quartier, en périphérie de l'habitat pavillonnaire, des axes routiers structurants nord-sud et est-ouest, des espaces dédiés au pôle commercial, à l'université, au centre hospitalier. Au fil du temps et du départ des classes moyennes, le quartier a connu un processus de paupérisation, d'accroissement des inégalités sociales et de dégradation de son bâti comme de son image. L'enjeu du NPNRU sera donc de recréer du lien et de la cohérence dans cet ensemble urbain et de poursuivre la requalification des ensembles de logements et des espaces publics.

## Les bailleurs sociaux mobilisés



## Éléments clés de la convention NPNRU en matière d'habitat social

- 2 opérations de démolition concernant 308 logements, dont l'émblématique « T17 » (273 logements)
- Production de 30 logements neufs sur site
- 6 opérations de requalification concernant 1 016 logements
- 4 opérations de résidentialisation

## Investissements des bailleurs sociaux

28 M€ d'investissements dont :

- 7,5 M€ en démolition
- 21,3 M€ en réhabilitation

## Plus de 3,7 M€ investis en fonds propres par les bailleurs sociaux

**Démolitions** (réalisées, en cours ou prévues) : 273 logements

**Réhabilitations** (réalisées, en cours ou prévues) : 748 logements

## Exemples d'opérations menées dans le cadre du NPNRU

### Démolition de la tour « T17 » (Pierres et Lumières)

Construite dans les années 1970 pour loger les salariés des Chèques Postaux, la tour T17 est la plus haute tour d'habitation du quartier



d'Orléans la Source. Majoritairement composée de grands T1 et T2, l'immeuble n'est aujourd'hui plus adapté aux besoins des locataires et sera désamianté puis démoli à l'été 2022 dans le cadre du projet global de transformation du quartier. Pierres et Lumières a mené pendant plus de 2 ans un important travail d'accompagnement des 176 familles qui vivaient dans l'immeuble en apportant pour chacune une solution de relogement personnalisée. Signe de leur attachement au quartier, la majorité d'entre elles a choisi de rester à la Source.

La T17 désormais vide, une page d'un demi-siècle d'histoire se tourne pour le quartier et ses habitants. Afin de conserver la mémoire de ce lieu emblématique, Pierres et Lumières et l'association « La Fabrique Culturelle et Citoyenne d'Orléans » préparent un livre souvenir dans lequel les habitants pourront témoigner de leurs histoires et parcours de vie dans la T17.

### Rénovation de l'ensemble « le Voltaire IV » (LogemLoiret et 3F Centre-Val de Loire)

Construit au début des années 1980, l'ensemble le Voltaire IV est composé de 69 appartements du T2 au T4 répartis sur 4 bâtiments. Les travaux de réhabilitation s'inscrivent dans une démarche globale, entreprise en collaboration avec 3F Centre-Val de Loire dans le cadre d'un groupement de commandes, permettant de conserver une unité architecturale de l'ensemble de ces bâtiments et une meilleure optimisation financière. L'objectif de cette opération est d'améliorer le confort des locataires dans leur logement et dans les parties communes.

Les travaux de rénovation débiteront d'ici la fin de l'année et comprennent notamment la rénovation des cuisines, salles de bains et VMC ainsi que le remplacement des menuiseries extérieures et des portes palières pour davantage de sécurité. Par ailleurs, des travaux d'isolation thermique par l'extérieur, de remplacement des garde-corps, des balcons et des menuiseries extérieures ainsi que la réfection de la toiture et des toitures terrasses sont prévus pour améliorer le confort des locataires.

Cette opération sera accompagnée par l'association des Compagnons Bâtisseurs auprès des locataires pour une auto-réhabilitation des pièces de vie non incluses dans le cadre de la réhabilitation. Un animateur technique accompagnera 8 familles (choisies selon des critères financiers et d'ancienneté dans le quartier) pour des poses de papier-peint ou pour des travaux de peinture tout en les guidant dans leurs démarches.



En quelques mots :

Le quartier des Chaises, situé à l'ouest de l'agglomération orléanaise le long de la rocade et de la voie ferrée Orléans-Chartres, a été construit dans les années 1970, sous forme de 3 ensembles collectifs alignés en front de rue et d'un petit ensemble plus excentré. Le quartier dans son ensemble fait face à mauvaise image et une dégradation d'un bâti collectif qui n'est plus adapté aux besoins des habitants. Un risque de déclassement d'autant plus important aujourd'hui du fait de l'ouverture à l'urbanisation de sites avoisinants (Alleville en cours de réalisation et potentiellement les Groues, en cours d'étude). Le projet de requalification des Chaises vise ainsi à redonner de la dynamique et de l'attractivité à un quartier en perte de vitesse.

## Le bailleur social mobilisé

Valloire Habitat  
Groupe Action Logement

## Éléments clés de la convention NPRU en matière d'habitat social

- 1 opération de démolition concernant 126 logements
- Production de 16 à 20 logements individuels neufs sur site
- 1 opération de rénovation thermique concernant 280 logements
- 1 opération de résidentialisation concernant 280 logements

## Investissements du bailleur social

- 25,8 M€ d'investissements dont :
- 2,9 M€ en démolition
  - 22,9 M€ en réhabilitation

Plus de 5,9 M€ investis en fonds propres par les bailleurs sociaux

**Démolitions** (réalisées, en cours ou prévues) : 126 logements  
**Réhabilitations** (réalisées, en cours ou prévues) : 280 logements

## Exemple d'opération menée dans le cadre du NPRU

### Rénovation de 4 résidences d'habitat collectif de la rue des Emeraudes dans le quartier des Chaises (Valloire Habitat)

Un projet d'envergure et ambitieux de rénovation de quatre résidences et de démolition de deux autres immeubles pour réinventer le quartier des Chaises, représentant près de 26 M€ d'investissement, financé par Valloire Habitat, l'Etat, la Région, Orléans Métropole, les villes d'Orléans et de Saint-Jean de la Ruelle ou encore Action Logement. En ce qui concerne les rénovations, l'ambition du projet est de requalifier de manière globale les immeubles par des travaux de rénovation énergétique et le ravalement complet des façades avec un objectif de réduction des charges des locataires, de recomposition des espaces extérieurs (végétalisation des espaces extérieurs et des balcons) et des espaces communs. Une démarche menée de concert avec les locataires qui ont pu donner leur avis sur le projet. Cette opération majeure pour le quartier a d'ailleurs reçu le prix de l'innovation sociale 2021 d'Orléans Métropole pour la mise à disposition gratuite de logements de convivialité et services proposés aux locataires pendant les travaux de réhabilitation des habitations.



Les résidences de la rue des Emeraudes aux Chaises avant et après travaux (crédits photos : extraits de l'ouvrage Saint-Jean de la Ruelle, les Chaises, un défi d'exception, une aventure humaine - Valloire Habitat - éditions du Jeu de l'Oie - 2021. Photo avant travaux Valloire Habitat / après travaux : Atelier Choiseul).



## TÉMOIGNAGES

“ Vincent HENNERON, directeur général de Valloire Habitat (extrait de l'ouvrage Saint-Jean de la Ruelle, les Chaises, un défi d'exception, une aventure humaine - éditions du Jeu de l'Oie - 2021) :



« On a une histoire forte avec ce quartier emblématique des "Trente Glorieuses" en termes d'habitat, avec ses habitants. On a grandi ensemble. Il est donc important de ne pas faire table rase du passé. Je dis souvent que les projets de réhabilitation ne concernent pas que des murs. Derrière les murs à démolir, il y a des personnes qui s'y sont mariées, qui y ont élevé des enfants. Nous devons donc avoir une lecture humaine avant tout.

Le cadre de vie sera amélioré, il y en a besoin. C'était l'un des objectifs pour offrir une qualité de vie différente et donner un nouvel élan au quartier. Les présentations du projet ont été très bien accueillies. Notre objectif, qui était d'avancer en concertation avec les habitants, a été atteint. »

“ Mme CAVIER, locataire depuis 40 ans dans l'une des résidences de la rue des Emeraudes :



« En 2013, une grande enquête a été menée auprès des locataires pour savoir ce qu'ils demandaient, ce dont ils avaient besoin. Valloire Habitat a toujours été très à l'écoute des demandes, avec un regard résolument humain. On aura du chauffage urbain au lieu du chauffage électrique actuel, c'est très bien. On a aussi demandé que les sanitaires et les menuiseries soient aussi rénovés. Les ascenseurs seront changés, les terrasses vont être reprises, c'est une bonne chose. »



## PAROLE D'EXPERT

**Hubert HERVET,**  
Directeur Régional Action Logement Services  
Centre-Val de Loire

Acteur majeur de l'habitat social depuis 70 ans, il est naturel qu'Action Logement mette sa compétence au service du Renouvellement Urbain. L'utilité sociale est le socle de nos missions, aussi avons-nous choisi de nous engager fortement dans cette mission.

Action Logement s'est engagé auprès de l'ANRU dès sa création pour accompagner les collectivités et les bailleurs sociaux afin d'améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers prioritaires.

Le 1er Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) vient de s'achever. Il a permis la réhabilitation de 600 quartiers en France et Outre-mer. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) vise la transformation de 450 quartiers prioritaires.

Le 10 juillet 2021, notre groupe a signé un nouvel accord avec l'Etat et l'ANRU pour amplifier et accélérer les projets de Renouvellement Urbain pour une transformation durable et pérenne des quartiers et favoriser la mixité sociale.

Le financement du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine est passé de 10 à 12 milliards. Sur les 2 milliards supplémentaires, Action Logement finance 1,4 milliards d'euros. Ce qui porte notre engagement financier à 10,1 milliards (dont 6,8 milliards d'euros sous forme de subventions et 3,3 milliards sous forme de prêts). Cette mise en œuvre permettra de loger plus efficacement les salariés dans des logements de qualité.

Dans les 7 quartiers d'intérêt national et 11 quartiers d'intérêt régional en Centre-Val de Loire, outre l'aspect social, l'impact économique est considérable dans les conventions actuellement signées en région. L'investissement total serait de plus d'1 milliard dont 287 millions de subventions de l'ANRU et 80 millions de prêts d'Action Logement Services.

En contrepartie de nos financements, sur chaque programme nous réservons des logements locatifs destinés aux salariés des entreprises cotisantes. Nos réservations dans des quartiers plus attractifs avec les logements neufs ou rénovés doivent permettre de favoriser la mixité sociale. En complément de ces réservations de logement, nous pouvons bénéficier de fonciers gratuits pour produire des logements locatifs à loyer libre ou réaliser des programmes dans le cadre de l'accession sociale à la propriété.

Notre objectif est toujours le même, diversifier l'offre de logement et ainsi favoriser la mixité sociale.

**Retrouvez toutes les aides et services d'Action Logement sur [www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)**



Construction de logements sociaux en reconstitution de l'offre à Mainvilliers (28) - © Habitat Eurélien



## ORGANISMES ADHÉRENTS À L'USH CENTRE-VAL DE LOIRE

### Offices Publics de l'Habitat (OPH)

Chartres Métropole Habitat, Habitat Drouais, Habitat Eurélien, Le Logement Dunois, Les résidences de l'Orléanais, LogemLoiret, Nogent Perche Habitat, Tours Habitat, OPAC 36, Terres de Loire Habitat, Val de Berry, Val Touraine Habitat

### Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH)

Eure-et-Loir Habitat, France Loire, ICF Habitat, 3F Centre-Val de Loire, La Roseraie, Loir&Cher Logement, CDC Habitat Social, Pierres et Lumières, Scalys, SIAP, Touraine Logement, Valloire Habitat, Ysalia Centre-Val de Loire

### Sociétés Coopératives

Cogeco, Coopéa, La Ruche Habitat, Le Foyer d'Eure-et-Loir, SCP d'Hlm d'Indre-et-Loire, Vie & Lumière

### Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP)

Procivis Berry, Procivis Eure-et-Loir

### Autres adhérents

Ligéris, Ficosil, SAC Val de France

### 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.