

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

Face au défi d'utilisation économe des espaces, de limitation des activités génératrices de gaz à effet de serre et d'artificialisation des sols, reconstruire la ville sur la ville est une des réponses aux problématiques environnementales, sociétales et économiques.

Un nouvel écosystème d'habitats vertueux

France Loire poursuit son engagement au service des territoires du Loiret et du Cher. Elle met en oeuvre une stratégie ambitieuse de renouvellement de l'offre de logements existants et de constructions thématiques nouvelles, à destination des seniors, des étudiants/jeunes actifs et des familles. La priorité est d'accompagner ou d'initier la transformation de Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) et de soutenir les collectivités locales dans leurs actions de redynamisation des centres-villes (Coeur de Ville Moyenne et petites villes de demain). Le volume et le rythme de construction sont intensifiés, malgré le contexte, afin de créer les conditions

d'une ville favorable au vivre-ensemble. France Loire, attachée à ancrer ses projets dans les territoires, favorise une recombinaison d'un environnement cohérent avec pour philosophie : « reconstruire la ville sur la ville ». La Société s'est aussi interrogée sur l'écosystème des quartiers : villes polycentriques, recoudre les quartiers par l'habitat, ...

L'année 2021 a permis de bâtir la vision du logement de demain de France Loire : promoteur de santé, de mieux-vivre, créant des habitats mutables et pensés dans une logique de parité d'usages et de population.

Une Ville désirable

Le modèle continue à être ré-interrogé, afin de proposer de petites opérations de 10-12 logements en accession sociale à la propriété en centre-ville, notamment en Bail Réel Solidaire (BRS)

(cf. page 10), permettant de dissocier le foncier du bâti. De quoi envisager des solutions à la fois pérennes, et évolutives.



Les Jacinthes à Orléans (45) – La Ruhe Habitat, filiale de France Loire, construit 9 maisons en accession à la propriété, à proximité de la résidence Dauphine (600 appartements locatifs sociaux), dans une optique de mixité sociale.



Résidence Le Pré Doulet à Bourges (18) – 100 appartements réhabilités. Afin de diversifier l'offre et d'accompagner les habitants dans leur parcours de vie, France Loire propose 24 appartements à l'achat.

Un Coeur de Ville qui bat

Pour une ville séduisante, France Loire réinvestit dans le centre des villes et villages, en traitant toutes les thématiques qui en constituent l'attractivité : le logement, le commerce, ... et naturellement, la transition écologique. Pour une ville vivante, le retour et le maintien des familles sont ainsi encouragés et facilités.



Projet quartier Commandant Charcot à Saint-Germain-du-Puy (18)

Déconstruction de 48 logements et de 8 locaux commerciaux inadaptés. 6 professionnels relocalisés au terme du projet. 50 logements semi-collectifs et 8 cellules commerciales réversibles reconstruits en 2 phases.

Projet rue Viala-Calvin à Bourges (18)

Pour un coeur de ville vivant, commerçant et culturel : déconstruction de 9 appartements et de 3 locaux commerciaux, relogement de 15 familles, restructuration énergétique et fonctionnelle de 8 appartements, reconstruction de 18 appartements à destination des jeunes actifs et des personnes seules avec enfant(s), création d'un espace de co-working, d'un atelier d'artistes et de 11 places de stationnement.

Des quartiers qui respirent

Les résidences construites en périphérie des centres villes, il y a plus de 40 ans, ont permis de satisfaire les besoins des locataires pendant des décennies. Mais les attentes et besoins sociétaux et environnementaux ont évolué. Aussi, France Loire accompagne les collectivités dans la transformation de ces quartiers en zones de redéveloppement qualitatives, en proposant de changer le paradigme d'intervention.

L'objectif de ces projets est de créer les conditions d'un environnement favorable à une offre nouvelle et diversifiée d'habitat.

Ce levier de reconquête permet de concevoir une ville désirable, en faisant revenir les familles en ville, limitant ainsi les dynamiques d'étalement urbain.

Par exemple, sur l'agglomération de Bourges, plus de 1 262 logements seront déconstruits entre 2022 et 2028 au profit de 686 nouveaux logements répondant aux attentes des habitants et de la collectivité.



Transformation du quartier Nord à Bourges (18) : déconstruction de 849 logements, 531 familles relogées, requalification de 152 logements, résidentialisation de 360 logements, reconstruction de 51 logements, dont 41 sur site.



Un programme multi-habitat à Mehun-sur-Yèvre (18) – déconstruction de 101 appartements, 47 familles relogées, reconstruction de 30 maisons et appartements locatifs, aménagement de 9 lots à bâtir. Les premières déconstructions ont aussi permis la construction d'une maison de santé, d'une pharmacie et l'extension du supermarché.

Bâtir la ville sur la ville

un épisode de la série de Podcast de France Loire.



Parole d'habitante

« Quand je suis venue ici pour la 1^{ère} fois avec ma fille, et que j'ai visité cet appartement, ça m'a chamboulée. J'avais du mal à croire que ça allait être mon futur chez moi, mais ma fille l'a trouvé très bien alors j'ai réfléchi. Deux jours après je me suis décidée... je me suis projetée, mes meubles, mes fleurs, j'étais contente ! »

Janine,

LOCATAIRE FRANCE LOIRE DEPUIS 41 ANS DANS LE QUARTIER NORD À BOURGES (18), RELOGÉE EN 2021 SUITE À LA DÉCONSTRUCTION DE SON IMMEUBLE.



Programme "Petites villes de demain" 2020-2026 : un soutien cousu-main

France Loire se mobilise pour le renouveau économique et environnemental des collectivités de moins de 20 000 habitants. Elle développe ainsi une offre d'habitat attractive - neuve ou rénovée - adaptée aux besoins : bien-vieillir, accueil des jeunes, souhait d'achat, handicap, logement des familles avec enfants, ... et accompagne la revitalisation des territoires.



10

maisons locatives France Loire, à destination des seniors ou des personnes en situation de handicap, seront construites dans une « dent creuse » à proximité des nouveaux centre de secours, Maison Départementale d'Action Sociale et gendarmerie, dans le cadre de la revitalisation du centre-bourg de Baugy (18), premier village connecté de France.

Regards croisés



► Nous partageons avec France Loire les mêmes valeurs et les mêmes souhaits pour nos quartiers.

Béatrice Barruel
ADJOINTE AU MAIRE D'ORLÉANS,
EN CHARGE DE L'URBANISME



► Ces changements marquent un tournant dans la politique de l'habitat de notre ville.

Jean-Louis Salak
MAIRE DE MEHUN-SUR-YÈVRE



► Bâtir une ville pour tous les usages, pour tous les âges, pour tous les partages.

Yann Galut
MAIRE DE BOURGES

Le quartier Dauphine se redessine

Depuis 2012, date de la signature du protocole d'accord entre la ville d'Orléans et France Loire, le projet de renouvellement urbain est en marche pour offrir aux habitants de ce quartier historique un meilleur cadre de vie. Béatrice Barruel revient pour nous sur ce projet ambitieux.

Le secteur Dauphine, à deux pas du centre-ville, a connu une forte densification dans les années 60. L'ambition, partagée avec France Loire depuis 2012, a été de désenclaver ce secteur et de lui donner un visage plus attractif, plus ouvert notamment sur les secteurs pavillonnaires du quartier. Nous partageons avec France Loire les mêmes valeurs et les mêmes souhaits pour nos quartiers. Nous mettons au cœur de nos préoccupations le bien-être et le bien-vivre des habitants. Notre objectif commun : faire en sorte que les habitants restent et donner envie à de nouveaux habitants d'intégrer ces quartiers en cours de transformation.

Valoriser l'existant

Certaines habitations ont été résidentielisées : les abords des bâtiments ont été réaménagés, végétalisés, de nouveaux stationnements ont été créés... Des tours ont été démolies, de nouveaux logements ont été reconstruits, de même que le gymnase et le groupe scolaire Bénédicte Maréchal. Les équipements publics, autrefois cachés au sein du quartier, ont ainsi pu être revalorisés et surtout rendus plus accessibles.

Un quartier pluriel en devenir

Si le secteur Dauphine vit des démolitions, reconstructions, réhabilitations, il est également dans la création. Le prolongement de la rue des Jacinthes permettra d'accueillir 9 maisons dédiées à l'accession sociale, permettant l'arrivée de nouvelles familles. Un maillage plus naturel avec les espaces pavillonnaires donnera à la vie de quartier une dimension plurielle et dynamique. Les tours seront toujours là, on les verra toujours, mais elles s'intègrent mieux dans ce quartier qui s'ouvre progressivement. Le visage du quartier a d'ores et déjà changé d'aspect. L'atmosphère qui y règne a également sensiblement évolué, de notre point de vue, mais également de celui des habitants.

Réinventer un quartier historique

Jean-Louis Salak, Maire de Mehun-sur-Yèvre et vice-Président de la Communauté d'agglomération Bourges Plus, chargé du Tourisme et de la valorisation du patrimoine, nous conte l'histoire du quartier des Malandries. Améliorer le présent, anticiper l'avenir, tout en cultivant le passé, pour une transformation saine du quartier au service des habitants.

Ce quartier a intensifié et accéléré son développement dans les années 70, au moment de la construction des tours. Dans les années 80/90, certains habitants cherchaient des maisons particulières et ont donc quitté les tours, donnant lieu à une série de démolitions.

Un quartier pour tous les âges !

Pour revitaliser le quartier, la collaboration avec France Loire s'est appuyée sur deux idées convergentes. D'une part, orienter le projet en ciblant un public familial, notamment en maintenant le groupe scolaire au cœur du quartier. Et d'autre part, proposer un habitat dédié au public senior. Dès les premiers échanges entre la ville et France Loire, un compromis a été opéré, permettant de travailler sur le développement de la mixité inter-générationnelle, en tenant compte d'une réalité multiple, composée des besoins à la fois des actifs, des familles et des seniors, via, notamment pour ces derniers, le concept du Logement-Santé.

Une collaboration optimale

L'offre compilera une partie en logements locatifs et l'autre en accès à la propriété, de façon à maintenir et développer la mixité sociale. Cette collaboration, réussie, avec France Loire nous a permis d'arriver au beau résultat que l'on voit se dessiner dans les travaux en cours de réalisation et dans les projections. La co-construction avec les bailleurs sociaux, et France Loire en premier plan, est un grand pas, qui nous permet de réaliser plus rapidement ce genre d'opérations.

Bien-vivre ensemble

Nous communiquons régulièrement sur les transformations du quartier et constatons que tous les habitants, du quartier ou non, s'approprient cet espace vivant, en pleine évolution. Ces changements marquent un tournant dans la politique de l'habitat de notre ville, qui a une histoire forte. À l'instar du dispositif "Petites villes de demain", dont Mehun-sur-Yèvre fait partie, le fait de renouveler et moderniser nos quartiers montre notre volonté de dynamiser ces espaces et de proposer un habitat de qualité. Il y a une vraie cohérence entre tout ce que nous mettons en place, un fil rouge : le bien-vivre ensemble.

Revaloriser le quartier des Gibjoncs

Le quartier des Gibjoncs, dont les nombreuses qualités ne sont pas toutes exploitées, ne demande qu'à éclore. En s'appuyant sur les ressources humaines qui l'animent : les habitants, les associations... et les ressources urbaines, la Ville a pour ambition de revaloriser ce quartier, au travers de ses atouts et de ses différences.

Le programme de renouvellement urbain du quartier des Gibjoncs s'inscrit dans un véritable projet de territoire, à horizon 10 ans.

Un projet, trois ambitions

Nous travaillons sur plusieurs axes de transformation pour le quartier. Le premier étant de proposer aux habitants un environnement vert, véritable jardin urbain, et d'en faire un espace fédérateur. Le second axe consiste à requalifier l'ensemble des espaces publics, via des aménagements propices aux déplacements alternatifs (liaisons douces, pistes cyclables, bus à haut niveau de service...). Enfin l'axe du renouvellement de l'habitat est un point essentiel de la transformation des Gibjoncs, intégrant de nouvelles typologies d'habitat, répondant aux besoins spécifiques des habitants. Cette étape démarre avec une phase de démolition assez importante, avec près de 1500 logements déconstruits. En perspective, plus de 200 logements requalifiés, environ 500 résidentielisés et plus de 100 nouveaux logements construits.

Co-construire la ville de demain

Nous avons pu travailler dans de bonnes conditions notamment grâce au partenariat avec France Loire, qui s'est parfaitement adapté au projet de la collectivité. Les propositions qu'ils nous ont faites étaient en adéquation avec notre cahier des charges, notamment sur deux sujets qui nous tenaient particulièrement à cœur. Dans le cadre de Bourges, Capitale européenne de la Culture, France Loire nous a proposé des ateliers-logements d'artistes. Et pour répondre à l'Agenda 21 de la longévité, des béguinages nous ont été proposés, ainsi que du Logement-Santé, grâce à leur partenariat avec le Groupe VVV.

Un projet d'envergure en perspective

Le renouvellement en marche transformera les Gibjoncs en véritable quartier de destination. De manière plus générale, la ville est impliquée dans des projets au rayonnement fort : "Territoire citoyen", "Terre de jeux 2024", "Capitale européenne de la Culture". Le projet des Gibjoncs fait donc partie intégrante de la stratégie de la ville de Bourges.

Chiffres clés

Nombre de logements déconstruits/
reconstruits/réhabilités (NPNRU/
Hors NPNRU)

10 Dans
quartiers, à Aubigny-sur-Nère, Bourges,
Mehun-sur-Yèvre, Saint-Amand-Mon-
trond, Saint-Doulchard, Saint-Germain-
du-Puy, Vierzon, entre 2020 et 2031,

1 551
logements déconstruits

2 746
logements reconstruits

398
logements en cours de
construction
(dont 41 % dans le Cher
et 59 % dans le Loiret)

18 M€
consacrés à la production
de logements neufs

90 %
des habitants relogés satisfaits

59 M€
investis dans le cadre du NPNRU
à Bourges (18) et à Vierzon (18)

34 %
du parc France Loire
en Quartier Prioritaire de la Politique
de la Ville

Nombre de logements créés en colocation

139
chambres étudiantes en
colocation en centre-ville,
à Orléans (45)

Nombre de logements réhabilités

420
logements lancés en réhabilitation

596
logements adaptés pour les
personnes âgées