

Dossier de Presse

# Hauts de Saint Aubin: La métamorphose de Verneau



Décembre 2014

Contact presse :

Corine Busson-Benhammou

02 41 05 40 33 / 06 12 52 64 98

[corine.busson-benhammou@ville.angers.fr](mailto:corine.busson-benhammou@ville.angers.fr)

Visuels HD libres de droit disponibles sur notre espace presse : [www.presse.angers.fr](http://www.presse.angers.fr)

# Sommaire

**Verneau : Vers un nouveau projet urbain**

**Hauts de Saint Aubin : La métamorphose de Verneau**

**Des logements abordables , durables et désirables**

**Un quartier connecté**

**Un Jardin étoilé en cœur de quartier**

**Un plan d'action sociale en accompagnement  
la rénovation urbaine**

**La clause d'insertion professionnelle**

**Les acteurs du projet**

**Le 1<sup>er</sup> temps de de l'opération d'aménagement**

# Verneau : Vers un nouveau projet urbain

Le quartier des Hauts-de-Saint-Aubin bénéficie d'un développement tout particulier avec l'aménagement des plateaux de la Mayenne et des Capucins, la ligne de tramway, l'avènement d'AquaVita et de la cité éducative Nelson-Mandela.

Afin d'intégrer Verneau à cette dynamique un nouveau projet ambitieux a été soumis à l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) en juillet 2011. Le réaménagement de la cité Verneau doit permettre d'améliorer l'image du quartier Hauts-de-Saint-Aubin qui regroupe désormais Mayenne, Capucins, Verneau et permettre le bien vivre-ensemble dans un environnement agréable.

En janvier 2012, une Zone d'Aménagement Concerté a ainsi été créée. La Ville d'Angers a confié la réalisation du projet à la Société Publique Locale d'Aménagement d'Angers (SPL2A) accompagnée d'une équipe de maîtrise d'oeuvre pluridisciplinaire nantaise : l'urbaniste In situ et les paysagistes Map paysagistes. Un sociologue de GERS suit également le projet.



© La Sara / SPL2A / In Situ A et E

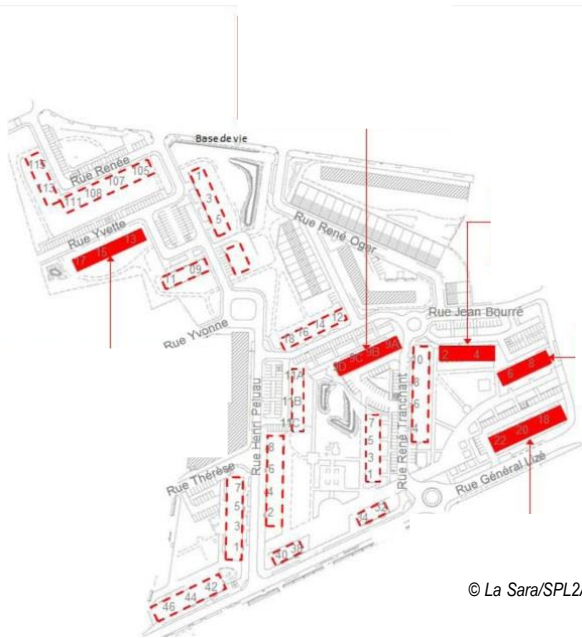


© La Sara / SPL2A / Garandau

© Ville d'Angers / Philippe Noisette



Le projet bénéficie de 900 000 euros de subvention ANRU pour un coût global de 13 millions d'euros. La ville participant à hauteur de 7.1 millions d'euros, le restant de 5 millions d'euros sera financé par les recettes des droits à construire.



© La Sara/SPL2A

Lors de l'élaboration du projet, il s'est progressivement imposé **le choix du relogement de l'ensemble des habitants**, et la **démolition des immeubles de logements collectifs** de la cité.

L'ensemble des habitants des logements collectifs (environ 280 ménages) ont été relogés à ce jour et ce, grâce à un travail collaboratif de tous les bailleurs et principalement d'Angers Loire Habitat. Un dispositif d'accompagnement des habitants a été mis en place par la Ville et Angers Loire Habitat afin d'aider les familles les plus fragilisées.

Les démolitions ont débuté en janvier 2013 et se termineront vraisemblablement au printemps 2015.



© La Sara/SPL2A



Il faut noter que les matériaux concassés issus des démolitions ont servis pour partie à la restructuration du boulevard Jean Moulin.



# Hauts de Saint Aubin

## La métamorphose de Verneau

La métamorphose de Verneau, c'est d'abord une opération urbaine qui s'étend sur 9 hectares. Elle s'intègre aux opérations urbaines des plateaux Capucins et Mayenne pour former le quartier des Hauts-de-Saint-Aubin.

Ce nouveau quartier d'entrée de ville possède quelques-uns des équipements à fort potentiel de rayonnement pour la ville d'Angers : le parc Terra Botanica et l'espace aqualudique AquaVita. Au-delà de l'offre de logement, ce quartier a été conçu avec des services de proximité avec pour objectif la mixité de population (habitants, étudiants, salariés).

Le projet urbain de Verneau s'inscrit donc dans cette dynamique. L'un des enjeux essentiels de la réussite de la métamorphose de Verneau tient dans son intégration. Il s'agit en effet d'accompagner la mutation du quartier afin de le relier aussi bien aux deux grandes opérations d'aménagement de Mayenne et Capucins mais aussi à la ville d'Angers. Cette mutation sur le volet urbain est doublée d'un projet social d'accompagnement de la population du quartier.

### 3 Objectifs

- ❖ Favoriser l'attractivité du logement
- ❖ Renforcer les liens de proximité entre les opérations d'aménagement (Capucins / Mayenne / Verneau) et la ville
- ❖ Valoriser le cadre résidentiel par le paysage et afficher une nouvelle image du quartier

### Le Plan Guide



# Des logements abordables durables et désirables

## Si l'agglomération angevine a connu,

comme de nombreuses agglomérations, une forte activité immobilière de 2009 à 2011, le contexte de marché a évolué rapidement et fortement en 2012. En effet, le nombre de vente nette de logement a chuté : 726 ventes nettes en promotion en 2009 à l'échelle du SCOT du pays d'Angers, 429 en 2013. (Source : OLOMA-Observatoire du Logement de la Métropole Atlantique).



Le moment est propice, à partir du projet de Verneau, à une réflexion sur la dimension **abordable** (économique), **durable** (réduction de la consommation d'eau, d'énergie, déplacements, pérennité des matériaux...) et **désirable** (conception architecturale, de l'habitat et de l'espace public) **de l'offre en direction des ménages** souhaitant s'installer à Angers.

. Pour attirer cette cible de propriétaires occupants, la limitation des coûts de production doit permettre de proposer des produits plus attractifs en matière d'usages (prolongements des logements) et d'image (appropriation positive).

Cette réflexion, portée par la SARA et la SPL2A, porte sur la maîtrise des coûts de production de l'habitat (logement, annexes, stationnement...) saisis dans la chaîne d'acteurs qu'elle implique, sur l'articulation du logement à l'espace public et ses services, et sur les types de demandes des ménages.



## Une table ronde pour échanger les bonnes pratiques

La SARA a ainsi organisé pour la première fois en juillet 2012, **une table ronde** réunissant promoteurs, agences immobilières, bailleurs sociaux, urbanistes et architectes angevins. Cette réunion des principaux acteurs de l'urbanisme a permis un échange pratique.

Sur le projet Verneau en particulier, **deux astuces techniques** tout droit issues de ces échanges professionnels **ont contribué à réduire les coûts de manière significative. Les ateliers ont été renouvelés**, animés par l'équipe de maîtrise d'œuvre, autour de trois thématiques : le logement, les espaces publics et l'économie résidentielle.

Au regard donc d'un contexte de marché délicat, mais avec des atouts certains du site, il était nécessaire de développer une offre de logement en lien avec les capacités financières des ménages et une réponse au désir de l'habitat individuel.

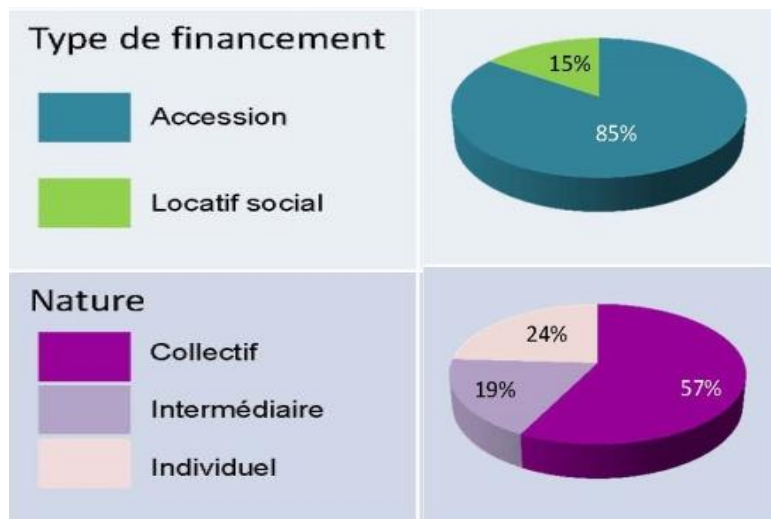
Ainsi, le nombre de bâtiments collectifs a été réduit, au profit de logements intermédiaires et individuels groupés, moins coûteux en construction et plus proches des aspirations des Angevins. Aussi, le programme de logement sur le secteur de Verneau prévoit environ 390 logements.

Il faut noter que les 85 % d'accession regroupe à la fois de l'accession libre, de l'accession sociale mais aussi de l'accession « abordable ». En effet, pour proposer une offre de logement en lien avec les capacités financières des ménages, un travail sur les prix de vente a été mené et est discuté avec chaque porteur de projet.

Les projets d'aménagement menés sur le Plateau de la Mayenne et des Capucins proposent une offre commerciale principalement sur les deux places Terra Botanica et Fraternité. Il n'y a donc pas de besoins commerciaux nouveaux dans le secteur de Verneau.

Des surfaces d'activités sont toutefois programmées pour compléter l'offre mais sur des créneaux différents (service à la personne ou aux entreprises par exemple). Toutefois, nous sommes ici sur un programme de services et d'activité économique de l'ordre de 1 500 à 2 500 m<sup>2</sup> à terme.

**390** logements répartis ainsi :



Aujourd'hui, **5 projets** sont déjà en **cours** :



- ✓ **Ilot 1a** : **Immobilière PODELIHA** va réaliser 19 logements locatifs sociaux dont 16 appartements et 3 maisons de ville du T2 au T5
- ✓ **Ilot 1b** : Les **Castors angevins** vont commercialiser, à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2015, 16 maisons de ville en accession sociale, du T3 au T5

*Immobilières PODELIHA et les Castors se sont associés et ont travaillé un projet commun avec les architectes HUCA et Lionel Vié*



- ✓ **Ilot 2** : **Angers Loire Habitat** va réaliser 21 logements locatifs sociaux dont 11 appartements, 4 logements intermédiaires et 6 maisons de ville, du T2 au T5

*Angers Loire Habitat a travaillé avec les architectes RDB et Ched*



- ✓ **Ilot 8** : **Bouygues Immobilier** commercialise depuis septembre 2014 le programme Néo composé de 48 logements dont 17 appartements, 11 logements intermédiaires et 20 maisons de ville.  
A ce jour, 16 logements sont déjà vendus à des prix abordables. A titre d'exemple, un T4 de 82 m<sup>2</sup> s'est vendu au prix de 170 000 € TTC et un T5 de 93 m<sup>2</sup> à 183 000 € TTC.

*Bouygues s'est associé au cabinet Rolland et associés.*



- ✓ **Ilot 9** : **SOCLOVA** va réaliser 20 logements locatifs sociaux dont 16 appartements et 4 maisons de ville du T1 au T4

*La Soclova a travaillé dans le cadre d'un contrat de conception-réalisation associant architecte et entreprise, avec Lionel Vié et SOGEA.*

A ce jour, les 15 % des logements sociaux à réaliser sont tous étudiés et ce, du fait d'une contractualisation avec l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) qui impose une livraison de ces logements locatifs sociaux

D'autres programmes de logements en accession verront le jour dès que les programmes en cours seront bien avancés en commercialisation. Les bonnes performances des ventes des logements réalisés par Bouygues Immobilier nous permettent d'être optimistes pour la suite en gardant une méthode de travail collaborative et proche du marché et de la demande.



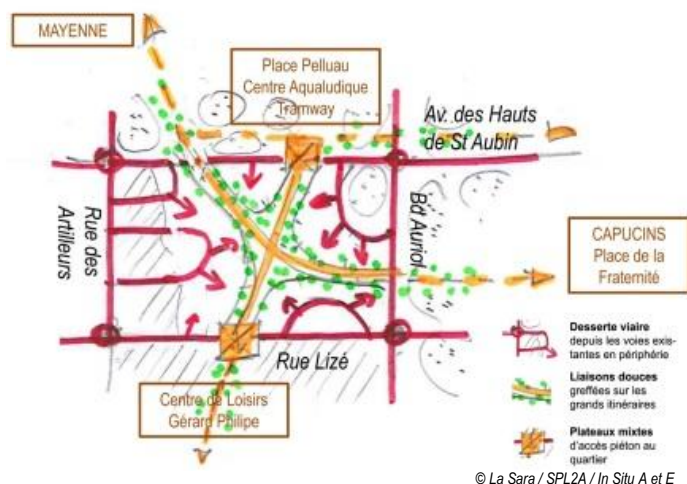
# Un quartier connecté

**Le projet de Verneau** comporte un enjeu essentiel d'intégration. Il s'agit en effet d'accompagner la mutation du quartier afin de relier le secteur aux deux grandes opérations d'aménagement de Mayenne et Capucins en s'appuyant sur les infrastructures et les équipements existants ou en projet. Cette mutation sur le volet urbain est doublée d'un projet social qui pose les conditions de mesures d'accompagnement de la population du quartier.

Verneau devient un espace de négociation entre la ville banale du faubourg et celle qui émerge autour du tramway. Verneau devient une invitation grâce à un espace public qui valorise les liaisons douces et qui profite aux constructions.

Il s'agit de revaloriser l'espace et y définir des lieux publics conviviaux et ouverts. La fabrication d'un paysage urbain singulier est essentielle à la métamorphose de Verneau. A l'échelle de cette petite entité de ville habitée, l'environnement paysager et les mobilités douces inscrivent les traversées de Verneau dans un mouvement de confluence qui raconte la rencontre entre les habitants et les passants.

Le secteur Verneau devient le support d'une croisée des chemins piétons/cycles entre le Sud et le Nord (de Gérard Philippe à la Place Aquavita et la station de tramway Verneau) et de l'Est à l'Ouest (de la Place de la Fraternité à la Place Terra Botanica). Le réseau de transports en commun (tramway, ligne 5, ligne 8) est rendu directement accessible depuis les espaces piétonniers et constitue différentes portes au quartier.



# Un Jardin étoilé en cœur de quartier



© La SARA/SPL2A / In Situ A&E, MAP, GERS



Afin de tenir l'ambition d'un quartier apaisé et sécurisé, irrigué de liaisons douces et d'espaces extérieurs conviviaux, le parti d'aménagement vise à optimiser les voiries existantes en périphérie, à temporiser et modérer leur pénétration en cœur de site, tout en veillant à l'accessibilité aisée de chaque îlot. Ainsi, la desserte automobile des îlots et le stationnement sont assurés par les voies existantes en lisière du quartier pour libérer le jardin central de toute circulation automobile.

**Ce jardin central, est un espace ludique aménagé pour offrir des jeux et un espace d'échange, de lien social, de convivialité.** Ce jardin central se prolonge en étoile, pour accompagner les cheminements, pour offrir des possibilités de jardinage, pour mettre en scène les entrées des logements ou pour protéger les espaces privés des vues.

Ce jardin étoilé se trouve en articulation avec Mayenne et Capucins et assure une liaison douce majeure entre la Place de la Fraternité et Aquavita. Cette orientation permet de créer un cœur de quartier apaisé. Toutefois, la voiture est prise en compte à travers la réalisation de parkings couverts en rez d'immeuble, de parkings en aérien et de poches de stationnement (potentiellement mutables à terme) situées à proximité relative des opérations immobilières.

## + Un jardin co-construit

Au sein du jardin étoilé, une aire de jeux sera réalisée en concertation avec les habitants. De la même manière, les jardins potagers existants gérés par la Régie de Quartier y seront transférés.

# Un plan d'action sociale en accompagnement de la rénovation urbaine



Le chantier d'avenir, porté par Angers Loire Métropole et animé par la Régie de Quartier, va s'installer sur Verneau en février 2015 afin de « relooker » les bancs publics.

Ce chantier permettra à 8 jeunes du quartier de Verneau de découvrir le travail du bois et de côtoyer le milieu professionnel des Travaux Publics.

La transformation du quartier par le volet urbain est doublée d'un projet social qui pose les conditions de mesure d'accompagnement de la population du quartier. A alors émergé le choix de la rénovation par la « métamorphose » c'est-à-dire une prise en compte et un confortement des usages sur le quartier pendant la période de transformation afin qu'elle soit vécue comme positive par le plus grand nombre.

La Sara/Spl2A a proposé à la ville d'Angers d'intervenir sur le terrain en amont des chantiers de constructions au travers la préfiguration du jardin étoilé appelée « promenade aménagée ». Cette dernière permettra une traversée piétonne confortable et sécurisée depuis la rue Lizé jusqu'au tramway et servira de supports pour des projets socio-culturels tout au long de la reconstruction. Aux portes Nord et Sud du quartier, les cheminements se dilatent pour former des parvis aux rez-de-chaussée d'activités. Au carrefour Lizé / Tranchant, la « Pause Laverie » existante est maintenue et joue le rôle de tête de pont, le lien social est toujours présent.

# La clause d'insertion professionnelle

La dynamique d'aménagement devait être synonyme d'emploi pour les habitants de Verneau. Aussi, la Ville d'Angers a intégré une clause d'insertion professionnelle pour l'emploi dans tous les marchés de travaux concernant le nouveau quartier des Hauts-de-Saint-Aubin.

## C'est quoi ?

La clause d'insertion professionnelle se définit comme l'obligation faite aux entreprises attributaires d'un marché public (marché de travaux, de services) de réserver un volume d'heures de travail à un public en difficulté d'accès à l'emploi. Elle est une condition d'exécution du marché.

## Pour quoi ?

Les chantiers déjà concernés : Aqua Vita, la démolition des logements de Verneau, la Cité éducative Nelson Mandela et l'aménagement Ile Pelluau.

## Par qui ?

Désignée comme maître d'œuvre de la clause d'insertion professionnelle de la Ville d'Angers, Angers Loire Métropole a ainsi assuré la gestion (calibrage des heures, suivi du chantier...) et l'animation de ce dispositif.

Pour assurer cette démarche d'insertion professionnelle, de nombreux acteurs de l'emploi du territoire sont mobilisés : Pole Emploi, la Mission Locale Angevine, GEIQ BTP, les entreprises de travail temporaires d'insertion Actuel Intérim Insertion et Idées Interim, la régie des quartiers d'Angers, le Conseil Général, l'ASEA, la déléguée du Préfet ont mené depuis fin 2011 un travail important d'identification et de mobilisation des demandeurs d'emploi habitant Verneau sur les chantiers liés au projet (démolition, construction, espaces verts...) L'opération de renouvellement urbain de Verneau a donc fait l'objet d'un accompagnement socioprofessionnel fort. L'objectif étant également d'aider les personnes en situation de relogement dans leurs démarches professionnelles.

## Combien de personnes en ont bénéficié ?

Une centaine de demandeurs d'emploi a déjà bénéficié de ces chantiers.

**Ce dispositif se poursuivra tout au long de l'opération dans le cadre des marchés de travaux publics.**

**Actuellement, un chantier d'avenir mobilise 8 jeunes des Hauts-de-Saint-Aubin qui, avec l'aide d'un designer, vont procéder au relooking des 14 bancs qui seront installés dans le jardin étoilé.**

# Les acteurs du projet

Afin de réaliser la métamorphose de Verneau, **la ville d'Angers** a confié la réalisation de ce projet à **la SPL2A et ses partenaires.**



**La Ville d'Angers** est l'initiatrice de ce projet de rénovation urbaine qu'elle a contractualisé avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. Elle en a confié la maîtrise d'ouvrage à la SPL2A.



**La SPL2A** est une société publique locale d'aménagement créée au côté de la SARA par les élus de l'agglomération. Elle a en charge le pilotage du projet urbain de Verneau pour le compte de la ville d'Angers. Pour ce faire, elle s'entoure d'acteurs privés pour concevoir et réaliser le projet..



L'agence **In Situ A&E** déploie depuis plus de 15 ans une vision transdisciplinaire de l'architecture. Elle conçoit son travail grâce aux ressources de la friction intergénérationnelle et du refus de la solution toute faite et réutilisable. Une mise en intensité méthodologique qui vise à produire une ville disponible et confortable, conçue pour être vécue et revisitée. Elle est ici le mandataire d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine.



Créée en janvier 2003 à Paris et installée depuis 2007 sur l'île de Nantes, dans les anciennes halles Alstom, **Map [Paysagistes]** est une agence de concepteurs paysagistes spécialistes de l'aménagement du territoire et de l'espace public (parcs, jardins, projets urbains, études de paysage). Elle a été initiée par Olivier Baert et Gaëlle Pinier. MAP est co-traitant de l'agence IN SITU et conçoit notamment le projet paysager.



Le cabinet de sociologie urbaine **GERS** est également co-traitant de l'agence IN SITU. Le GERS est facilitateur dans la méthode de travail participative souhaitée par le maître d'ouvrage.

# Les acteurs du projet

Aux côtés de la maîtrise d'œuvre urbaine, la SPL2A a également passé un contrat avec des équipes techniques. Il s'agit de la maîtrise d'œuvre infrastructures et paysage. Elle est composée :



Du cabinet Branchereau, ce bureau d'études VRD met en œuvre le plan guide initié par la maîtrise d'œuvre urbaine sur les aspects techniques de voiries et de réseaux.



Il est associé à **TAVERNIER PAYSAGE** qui met en œuvre le projet de paysage et de plantations.



**INDIGGO** leur apporte une compétence développement durable car l'environnement est toujours présent dans les échanges, la conception et la réalisation.

## Les constructeurs

Immobilière Podeliha, Bouygues immobilier, la Soclova, Angers Loire Habitat, sont les 1<sup>ers</sup> à construire des logements sur ce site



Ce projet, comme celui du Plateau des Capucins, est présenté dans le KIOSQUE DES HAUTS DE SAINT AUBIN. Ce lieu d'information, situé 16 rue Amélie Cambell, est ouvert au public du mercredi au samedi de 10 h à 13 h et de 15 h à 19 h.



02.41.23.93.47

# Le 1<sup>er</sup> temps de l'opération d'aménagement

En parallèle des démolitions, des travaux de libération de sol sont effectués. Il s'agit principalement d'enlever des réseaux devenus obsolètes. Les entreprises mandatées par la SARA/SPL2A s'installent en ce mois de décembre pour engager les 1<sup>er</sup> travaux d'aménagement dès le mois de janvier 2015 : la métamorphose démarre ! Cette métamorphose urbaine va de pair avec le projet social développé et le chantier d'avenir s'installe sur site dès février.

Alors dès le printemps, vous pourrez :

**Emprunter la « promenade aménagée »**

Constater les efforts sur l'ambiance des chantiers grâce à des palissades identiques entre l'aménageur et les constructeurs

Comprendre des mutualisations de lieux notamment pour les chantiers

Utiliser les nouveaux bancs

**Observer les 1<sup>ers</sup> chantiers de construction**

Aussi, nous vous invitons au printemps pour découvrir **Verneau métamorphosé !**



**Contact presse :**

Corine Busson-Benhammou

02 41 05 40 33 / 06 12 52 64 98

[corine.busson-benhammou@ville.angers.fr](mailto:corine.busson-benhammou@ville.angers.fr)

Visuels HD libres de droit disponibles sur notre espace presse : [www.presse.angers.fr](http://www.presse.angers.fr)