ANGERS 21
Changer nos quartiers avec vous
> > Habitat > > Urbanisme > > Aménagement > > Équipement

réunir la ville

LA RÉNOVATION URBAINE À ANGERS

Un partenariat exemplaire pour une rénovation durable

Quartier Grand-Pigeon - Inaugurations du 13 mai 2011

Angers
www.angers.fr

DOSSIER DE PRESSE

Le quartier Grand-Pigeon : une image entièrement renouvelée

Les travaux de rénovation et de réaménagement des immeubles construits entre la fin de la Seconde Guerre mondiale et le milieu des années 1960 sur le quartier Grand-Pigeon, ont commencé en 2004. Les livraisons de ce mois de mai 2011 (îlot Daguenet, Jardin du Saule), marquent un tournant pour la rénovation du quartier : désormais la majeure partie des travaux est réalisée ; l'image du quartier Grand Pigeon est véritablement renouvelée.

L'îlot Daguenet : une réalisation emblématique de la rénovation du quartier Grand Pigeon

La livraison de L'îlot Daguenet, situé entre les rues Gillier et Daguenet, et le Boulevard des Deux-Croix, marque un tournant pour la rénovation urbaine du quartier : désormais, la majeure partie des travaux est réalisée.

L'îlot accueillait précédemment l'école du Daguenet et le gymnase associé, qui ont trouvé leur place dans les locaux neufs de la cité éducative Annie Fratellini, face au Centre Marcelle Menet. Sur l'îlot ainsi dégagé, des opérations de logements ont pris place : 15 logements de La Foncière Logement sur la rue Gillier (locatif privé), 66 logements sociaux d'Angers Habitat dans la résidence du Daguenet, et à venir 53 logements sur la parcelle restante (accession à la propriété ou investissement locatif).

Outre les logements, la livraison de la place Camille-Claudel est un véritable aboutissement. Cette place constitue l'une des extrémités de l'axe majeur de restructuration du quartier, avec des espaces publics repensés, depuis la cité éducative Annie Fratellini, jusqu'à la Place Camille Claudel, en passant par le jardin du Saule, la Tour Chaptal et le mail Coëffard.
Cette place devient un centre dynamique du quartier offrant un marché le vendredi matin, 7 commerces et un guichet automatique de banque ainsi qu'un parking pour faciliter l'accès aux commerces.
La nouvelle place permet également d'accueillir des animations permettant de développer davantage la vie sociale du quartier : spectacles, vide-grenier…

Quelques aménagements et la construction d'environ 140 logements sur les espaces restants disponibles restent encore à réaliser. Mais les travaux importants s'achèvent, offrant l'image d'un quartier vraiment renouvelé. La livraison de la place marque donc un tournant pour la rénovation urbaine du quartier.

La résidence Le Daguenet : première réalisation BBC d'Angers Habitat
La Résidence Le Daguenet est le 1er Bâtiment Basse Consommation collectif d'Angers Habitat, dont la conception (études 2007 / 2008, Direction de l'OPH et Studio architecture Bruno Huet) anticipait les normes Grenelle 2012.
Composé de 66 logements et 9 locaux commerciaux, en partie habité depuis le 1er trimestre 2011, cet ensemble est symbolique de la rénovation urbaine du Grand-Pigeon, l'un des 5 grands quartiers en programmation ANRU d'Angers. Il occupe, par un jeu complet d'opérations – tiroirs, la place d'une ancienne école, elle-même reconstruite à la place de 2 barres vétustes de l'Office (100 logements) démolies au tout démarrage de la Rénovation urbaine (en 2003).
Cette résidence représente un véritable re- développement qualitatif du quartier, désormais fréquenté par les habitants des environs et de la ville elle-même, qui viennent ici utiliser les nouveaux commerces de proximité et services, dont un marché hebdomadaire installé sur la nouvelle place.

Informations techniques :
Résidence Le Daguenet, Angers, quartier Le Grand-Pigeon
66 logements (4080 m²) et 9 commerces, soit 1226 m² de locaux tertiaires
Construction 2009 / 2011, programme ANRU

Coût total locatifs sociaux (66 logements) + locaux tertiaires : 9,4 millions €
Coût au m² de SH TTC 5,5% : 1 658 € hors foncier
Coût au m² de SH TTC 5,5% : 1 812 € avec foncier
Financement logements : 11 PLUS, 55 PLUS CD, emprunts 70%, fonds propres OPH, subventions Anru et collectivités Ville + Région,
Performance énergétique : BBC 49,6 kWh/m².an

Le jardin du Saule : favoriser le lien social dans le quartier

Dans le cadre de la rénovation urbaine du Grand-Pigeon, l'un des objectifs majeur est de mettre en valeur des espaces publics qui favorise le lien social, les relations intergénérationnelles, et d'améliorer l'offre de jeux pour enfants.
Très tôt, la construction de la cité éducative Annie Fratellini rend nécessaire le déménagement du Jardin du Saule, jardin de pied d'immeuble créé en 2003, rue Déan, au pied des barres des Millions.
Il est décidé de le transférer dans le cœur d'îlot compris entre les bâtiments d'Angers Habitat qui longent les rues Chaptal, Jérusalem, Bd des Deux Croix et rue Coëffard. Le nouveau « jardin du Saule » est créé en 2006.
Par la suite, le jardin pédagogique situé au pied de la Tour Chaptal doit également déménager. Il sera réimplanté à côté des jardins de pied d'immeuble.
Le reste de l'îlot, plus facile d'accès depuis la démolition de l'ancienne boulangerie, est aménagé selon l'avis du Conseil Consultatif de Quartier en zone de jeux pour enfants, avec une partie jeux de billes, qui pourra aussi accueillir des tables sur tréteaux pour des « pique-niques de quartier ».
Cet ensemble est un maillon important de l'aménagement du quartier, il est situé sur le chemin entre l'école et la nouvelle place Camille Claudel.
L'animation du jardin de pied d'immeuble par la Régie en a déjà fait un lieu fréquenté par les habitants et respecté.

Coût total de l'aménagement de la 2è partie : 180 000 € TTC
Aménagé par la SARA, pour le compte de la Ville.
Concepteur du Projet : Cabinet Tavernier
Réalisation : Entreprise Edelweiss
Financeurs : Ville d'Angers et ANRU

L'habitat remis à plat : un quartier redessiné

La tour « Chaptal » a été redessinée et réhabilitée pour rester un repère identitaire du quartier. La fin de sa transformation a été l'occasion d'une inauguration en janvier 2010.
Sur l'ensemble du quartier, 347 logements ont été détruits : dix grandes barres HLM, dont les deux barres « Million » et celles que l'on nommait familièrement « Lopofa », contraction de « Logements populaires familiaux », ont été détruites. 420 nouveaux logements locatifs publics (256) et privés (164) les auront remplacées en fin de projet.
Les opérations de réhabilitation sont quant à elles terminées. Au total, 1 073 logements ont fait l'objet de travaux et arborent de nouvelles façades, balcons et loggias, refaits à neuf. L'isolation thermique et phonique a été améliorée, les équipements sanitaires ont été rénovés et les installations électriques mises aux normes. Arbustes et parterres agrémenteront les pieds d'immeuble. Les halls d'entrée et les cages d'escalier sont aussi plus accueillants, caves, locaux à poussettes et à vélos ayant été sécurisés.

L'espace public réorganisé pour un quartier plus agréable à vivre

L'habitat se renouvelle et les voiries s'améliorent. Il faut faciliter les liaisons à l'intérieur même du quartier et tisser de nouveaux liens avec les quartiers proches. Les aménagements du boulevard des Deux-Croix permettent ainsi d'ouvrir le quartier sur l'extérieur. Autour du square Maurice-Geslin, un mail paysagé sera aménagé pour desservir les différents secteurs du quartier. Partout l'espace public est réorganisé avec la volonté de réduire la place de la voiture, pour le plus grand profit et la sécurité des piétons et des cyclistes. La voirie est conçue pour que les différents modes de déplacement cohabitent.
Rues Chaptal, Jérusalem et Édouard-Branly, les stationnements sont réorganisés pour permettre à chaque automobiliste de trouver sa place. Les rues Édouard et René-Coëffard, nouvellement arborées, deviendront agréables à circuler.

L'Éducation et les sports au cœur du quartier

Au Grand-Pigeon, le plan de rénovation urbaine essaime les nouveaux équipements. Sur l'espace laissé libre par les barres Million, à l'angle du mail Pasquereau et de la rue Levavasseur, faisant face au centre Marcelle-Menet, se dresse désormais la cité éducative Annie-Fratellini. Outre son école, qui a accueilli ses premiers élèves en 2008, elle abrite également une médiathèque ouverte à l'ensemble des Angevins et un gymnase.
Sur le plateau Montaigne, le sport et les loisirs sont à l'honneur, avec la création d'une plaine de jeux. Du côté du Daguenet, un terrain de foot en synthétique est ouvert à tous. Depuis septembre 2004, un cybercentre, doté de treize ordinateurs connectés à l'Internet, est à la disposition des habitants. Particuliers et associations s'y retrouvent. L'objectif est de favoriser l'accès à l'outil informatique et d'accompagner les habitants dans leurs recherches et dans leurs projets.

Le point sur les inaugurations du vendredi 13 mai et du samedi 14 mai 2011

Vendredi 13 mai
- A 11 h 30 : Inauguration de la Résidence du Daguenet d'Angers Habitat, place Camille Claudel
- A 12 h 15 : Inauguration de la Place Camille Claudel
  En présence de Jean-Claude Antonini, Maire d'Angers et de Richard Samuel, Préfet de Maine-et-Loire
- A 18 h : Inauguration de la Maison de Quartier Marcelle Menet
  Centre Marcelle Menet, 2 Mail Clément Pasquereau

Samedi 14 mai
- A 12 h : Inauguration du Jardin du Saule
  En présence de Jean-Claude Antonini, Maire d'Angers - Boulevard des Deux Croix

Réunir la Ville

Au cours des Trente glorieuses, de nombreuses villes françaises et européennes ont connu un boom démographique. Il a fallu construire vite de grands ensembles en périphérie qui ont donné naissance à la civilisation du « tout voiture »... et à la rénovation urbaine d'aujourd'hui !

En ce début du XXIe siècle, il nous faut repenser la ville, la réinventer, à la fois pour répondre à la forte demande de logements par une offre adaptée et diversifiée et pour éviter un étalement urbain consommateur d'espaces naturels et générateur de déplacements.

En redessinant nos quartiers, véritables pôles de vie sociale et économique, en offrant à la fois des logements et des services publics, commerciaux et de loisirs de proximité, et en ajustant les espaces publics aux besoins d'aujourd'hui et de demain, nous sommes en train de relever le défi. L'enjeu est important. Il passe notamment par l'imagination et par une politique foncière et d'habitat volontariste.

Je résume notre programme de rénovation urbaine en une déclaration d'intention : réunir la ville, c'est-à-dire réussir une évolution harmonieuse d'Angers, adapter la ville dans ses projets urbains ou ses services au plus près des souhaits des Angevins. Il s'agit pour nous, de faire de la rénovation urbaine un projet partagé par tous. Et de montrer que construire une ville durable, c'est d'abord reconstruire la ville sur elle-même.

Jean-Claude Antonini
Maire d'Angers,
Président d' Angers Loire Métropole.

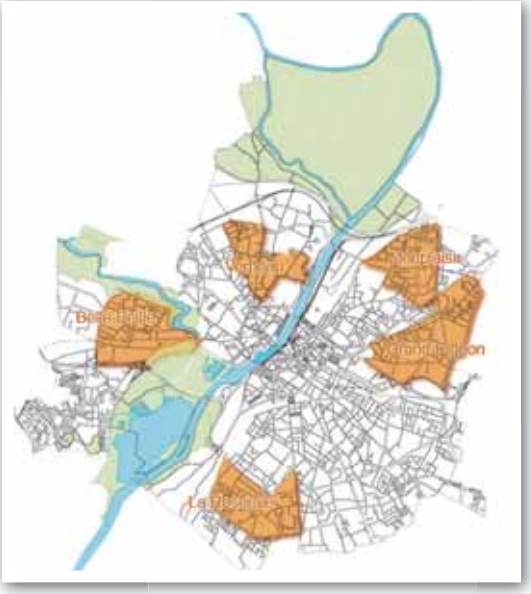
CONTACT PRESSE
Corine Busson-Benhammou
83, rue du Mail – BP 80529 – 49105 Angers Cedex 02
Tél. : 02 41 05 40 33. Fax : 02 41 05 39 29
Courriel : corine.busson-benhammou@ville.angers.fr

1 / L'Opération de rénovation urbaine d'Angers

À Angers, le juste équilibre entre développement et qualité de vie transparaît fortement dans les paysages urbains.
Il fonde en partie l'action municipale, qui a pour principal objectif de réunir la ville et de pérenniser sa cohésion sociale et économique, dans une démarche de développement durable.
C'est pourquoi, sur cinq quartiers sensibles : Belle-Beille, Grand-Pigeon, Roseraie, Monplaisir et Verneau, la Ville et ses partenaires se sont engagés dans une démarche ambitieuse et volontariste de rénovation urbaine. Ce projet urbain complet vise à revitaliser et réhabiliter les espaces avec le concours des habitants.
Il ne prend de sens que s'il place prioritairement au coeur de ses actions la population angevine.
Il s'agit donc avant tout d'une démarche qualitative, destinée à améliorer la qualité de vie des Angevins, à promouvoir l'égalité des chances, à encourager la mixité sociale et à offrir des services de qualité dans chaque quartier d'Angers.

Cinq territoires pertinents pour une action cohérente et adaptée à chacun

Belle-Beille, Grand-Pigeon, La Roseraie, Monplaisir et Verneau : ces quartiers ont chacun leurs spécificités, leur histoire, leur configuration propres.
Mais, les grandes lignes de force qui sous-tendent l'ensemble du projet se retrouvent toutefois pour tous les territoires concernés : améliorer le cadre de vie, offrir des logements de qualité, retrouver une vie de quartier avec des services de proximité et des logements réhabilités, faciliter les déplacements, installer des activités en pied d'immeuble, associer les habitants au projet et accompagner les plus défavorisés.



La rénovation urbaine à Angers :
Une politique de la ville, 5 quartiers prioritaires, 40% de la population (soit 63 000 habitants).

L'ORU en chiffres

40 % de la population angevine (soit 63 000 habitants) est concernée par la convention signée le 18 décembre 2004 avec l'ANRU et complétée par trois avenants, le dernier datant de février 2010.

Elle prévoit **318 lignes d'opérations**, dont **297 opérations physiques.**

384 millions d'euros ttc sont investis dans le programme.

Au total **996 logements seront déconstruits** et plus de **1000 seront reconstruits**. **5200 logements profiteront d'une réhabilitation** et plus de **6000 seront résidentialisés.**

À ce jour, les dossiers déjà financés portent à **plus de 90% la consommation de l'enveloppe globale se subvention de l'ANRU.**

Toutes les démolitions de logements sont réalisées.
De nombreux chantiers sont en cours : **90 % des 1084 logements à construire prévus sont livrés** ou en chantier, le réaménagement de l'espace public est lancé, voire quasiment achevé dans certains quartiers et **les dernières opérations de réhabilitations ont démarré et seront achevées en 2011**

Côté équipement, 29 sont livrés sur les **32 prévus à construire ou à réhabiliter.**

Un partenariat renforcé

La mise en oeuvre de ce projet est possible grâce au partenariat étroit et à la forte implication des services locaux de l'État, des bailleurs sociaux, du 1 %, de la Caisse des Dépôts et Consignations, et des opérateurs. Tous les acteurs locaux sont mobilisés : la Ville, la Société d'aménagement de la région angevine (SARA) et l'ensemble des bailleurs (dont 1 OPH, 1 SEM, 4 bailleurs SA).

La contractualisation

Jean-Louis Borloo et Jean-Claude Antonini, maire d'Angers

UN DES PREMIERS DOSSIERS DE L'AGENCE
8 ANS DE PROGRAMME : 2004 - 2011 INCLUS

> Dossier engagé en 2003 avec le Ministère de la Ville et la DGUHC
> Convention signée le 18 décembre 2004

LA CONTRACTUALISATION AVEC L'ANRU :
LE PROJET A ÉTÉ ADAPTÉ AU TRAVERS DE 6 AVENANTS SIGNÉS ENTRE 2006 ET2010 DONT :

> l'Avenant n°2 (appelé par l'Agence) signé en mars 2007 :
complément de programme pour La Roseraie.

> l'Avenant n°4 «plan de relance» signé en mai 2009 :
financement de compléments de programme ou d'opérations lourdes.

> l'Avenant n°5 signé en février 2010 :
complément de programme et redéploiement de crédits. Intégration de crédits supplémentaires de la Région

Un 7è avenant est en cours de signature, et un dernier avenant de redéploiement de crédits est en discussion pour finaliser au mieux l'OR U d'Angers.

Montant global de l'opération : 384 M €
Base de financement de l'opération : 355,06 M € :

- 318 lignes d'opérations dont : 297 opérations physiques et 21 autres (études, acquisitions, rémunérations, frais divers, etc.)

- Subvention ANRU : 67,55 M €

- Effort Ville d'Angers : 76,25 M € (Fonds d'Intervention pour l'Habitat Social : 23,45 M €, fonds propres opérations 52,8 M €)

- Effort des bailleurs (fonds propres) : 36,67 M €

- Emprunts (CDC + CIL) bailleurs : 141,26 M €

- Autres collectivités : 22,77 M € (dont 16,48 M € de la Région Pays de la Loire)

- Caisse des dépôts : 98 420 M € (+ financement ingénierie : 70 000 € / an)

- Feder : 6,8 € (estimation)

Point d'avancement chiffré ÉTÉ 2010

257 dossiers financés :

Le montant de subvention accordé par l'ANRU est de 62M €, ce qui porte la consommation de l'enveloppe à 92 %

Point d'avancement début 2011 par famille d'opérations

LES DÉMOLITIONS	LES CONSTRUCTIONS	LES RÉHABILITATIONS
Objectif : 996 logements à démolir	Objectif : 1 034 logements à construire	Objectif : 5 170 logements à réhabiliter
996 logements démolis	818 logements livrés, 108 en chantier	4900 logements livrés, Les dernières opérations sont en chantier
> **100 %** **de l'objectif initial**	> soit **90 %** **de l'objectif initial**	> soit **100 %** **de l'objectif initial**

2 / Les facteurs de réussite du projet angevin

Un portage politique fort assis sur :

- La mobilisation des acteurs et un partenariat réussi

- Des actions d'accompagnement transversales fortes

- Le respect du « rendre compte » : des instances qui fonctionnent

- Des outils de suivi partagés, une Direction Générale impliquée directement

Une excellence reconnue

Lors des revues de projet de janvier 2008 et novembre 2011, l'État a retenu :

- Un très bon niveau d'avancement du programme, fidèle au calendrier, confirmé par l'OPCU

- Un constat de réussite sur les clauses d'insertion

- Un apport essentiel du dispositif «d'Allocation Municipale Individualisée pour la Rénovation Urbaine » *(AMIRU - aide au loyer et au déménagement)*

- Un effet direct de la rénovation urbaine : recul de la vacance de logement dans les quartiers et attachement des habitants pour leur quartier

- L'utilisation des PLUS CD

- La volonté de la Ville de donner une suite au Programme de Rénovation urbaine, marquée par le lancement d'études sur les quartiers de Monplaisir, de la cité Verneau et du vieux Belle-Beille.

Le cabinet d'audit GESTE, mandaté par l'ANRU a souligné les points suivants :

Salle de sport Jean Vilar, quartier Roseraie

- Un projet fortement porté

- Un projet inscrit dans un projet global d'agglomération

- Un projet soucieux de qualité et d'urbanisme durable

- Un projet intégrant l'implication des habitants

- Des projets urbains en cours bien avancés répondant aux objectifs de transformation urbaine

- Des opérations menées à bien avec une articulation efficace entre les différents acteurs

- Un habitat social fortement renouvelé

- La diversification de l'habitat bien engagée

- Des conséquences positives sur l'image des quartiers une bonne intégration au reste de la ville.

- La Gestion Urbaine de Proximité (GUP), un trait d'union indispensable entre l'urbain et le social, une coopération ANRU/ACSE

3 / Un projet urbain bien articulé avec les politiques sociales

L'encadrement du relogement : la charte de relogement

Le bailleur Angers Habitat, principalement concerné par les démolitions dans le cadre de l'ANRU, a mis en place un **dispositif particulier** de gestion des relogements, en affectant du personnel à l'organisation, au suivi et à l'évaluation de ces opérations, en mettant en place un protocole d'accord avec les autres bailleurs dans le cadre du Comité Interprofessionnel du Logement, et en signant des chartes de relogement avec la Ville d'Angers et les associations représentatives des locataires.
Sur 3 quartiers concernés, 5 chartes ont été rédigées *(une par opération de démolition)*, qui précisent **les engagements de chacun** *(bailleur, associations, locataires, Ville)* :

- **Un référent** Angers Habitat unique pour chaque dossier

- La recherche d'un **relogement définitif** (le relogement transitoire a été refusé par les associations représentatives)

- Proposer un logement correspondant aux besoins et possibilités du locataire en fonction des disponibilités.

- **3 propositions** maximum (on observe en moyenne 1,5 propositions / ménage)

- **Prise en charge de l'ensemble des frais** afférents au relogement (déménagement, transferts d'abonnements)

- Exonération du loyer à la relocation

- Dispense du préavis de départ.

- **Un accompagnement renforcé**, en partenariat avec les services de la Ville, les associations signataires, les services sociaux…

Ce dispositif a permis un accompagnement fort des personnes concernées par les relogements.
Une évaluation menée par la suite a permis de constater que :

- 70 % des habitants relogés préfèrent leur nouveau logement *(Enquête Ipsos / Angers Habitat)*

- 82 % des habitants concernés sont satisfaits de l'opération de relogement *(Enquête Ipsos / Angers Habitat)*

La dynamisation de l'emploi : la clause d'insertion

La Ville d'Angers signe en tant que « porteur du projet » la Charte Nationale d'insertion de l'ANRU en mai 2005. La déclinaison au plan local de cette Charte nationale se traduit par une « Convention pour l'emploi et l'insertion » en date du 16 janvier 2006 signée entre la Ville d'Angers et la Direction Emploi-Insertion d'Angers Loire Métropole, les bailleurs sociaux et les SEM.

L'insertion et le développement économique relèvent en effet des compétences d'Angers Loire Métropole, qui confie à sa Direction de l'Emploi et de l'Insertion (DEI) la mise en œuvre et le suivi de la clause de promotion de l'insertion et de l'emploi pour Angers Loire Métropole et les communes. Cette mission est effectuée pour les marchés relevant de l'Opération de Rénovation Urbaine, mais plus largement pour les autres marchés de la Ville d'Angers et de la communauté d'agglomération, qui ont décidé d'étendre le dispositif.

Les différentes modalités de mise en œuvre de la clause d'insertion sont :

- L'embauche directe des personnes en CDD ou en CDI ;

- L'embauche indirecte ou la mise à disposition via le GEIQ BTP, une agence d'intérim, une ETTI (entreprise de travail temporaire d'insertion) ou une AI (association intermédiaire)

- La sous-traitance dans laquelle l'entreprise confie une partie du marché à une entreprise d'insertion ou un atelier chantier d'insertion (ACI).

La clause insertion bénéficie d'un réseau d'acteurs de l'IAE (insertion par l'activité économique) solide au niveau local et soutenu par la direction Emploi insertion d'Angers Loire Métropole. Les acteurs de l'IAE sont des entreprises d'insertion (Envie Anjou, Apivet, Edi Conso), des Régies de Quartier (plus de 120 salariés), des Associations Intermédiaires (Tremplin Travail, AITA), des Entreprises de Travail Temporaire d'Insertion (IDées intérim, Actual Intérim Insertion (A2I), Mauges Emploi), le Groupement d'Employeurs pour l'Insertion et la Qualification (GEIQ BTP) qui regroupe une quarantaine d'entreprises parmi lesquelles Brochard, Fonteneau, Juret, TPPL…, les chantiers d'insertion (Jardins de Cocagne, Angers Mobilité Service, Plastic Collecte Valorisation…)

Angers Habitat est, en tant que bailleur, un des membres fondateurs du GEIQ Bâtiment.

LES RÉSULTATS :

De novembre 2005 à décembre 2010 (ORU uniquement) :

99 OPÉRATIONS LANCÉES avec clauses d'insertion professionnelle :

130 203 heures à réaliser

> Objectif dépassé avec 148 479 heures déjà réalisées, pour 431 bénéficiaires.

La protection des plus faibles : l'Allocation Municipale Individualisée pour la Rénovation Urbaine

Les effets positifs de l'opération de rénovation urbaine ont néanmoins entraîné, dans certains cas, une hausse de loyer due à la réhabilitation des logements ou aux relogements suite aux démolitions Cette augmentation n'est pas toujours compensée par les aides au logement versées par l'État.

Pour atténuer les effets de la hausse de loyer, aider les Angevins à la prendre en charge dans cette phase de transition et les accompagner dans leur parcours résidentiel, la Ville d'Angers a mise en place un bouclier logement. Il s'agit d'une allocation municipale de rénovation urbaine qui, pendant 5 ans désormais, viendra en diminution de leur loyer et pourra également les accompagner lors de leur déménagement (frais, logistique…).

Le dispositif « d'Allocation Municipale Individualisée pour la Rénovation Urbaine » (AMIRU) a été mis en place par la Ville d'Angers en mars 2007.

CADRE DU DISPOSITIF :
- travaux de réhabilitation engagés sur le logement

- relogement réalisé dans le cadre d'un projet de démolition de l'immeuble :
    1. déménagement vers un logement social neuf (pour des ménages déjà touchés par un premier déménagement après démolition)

    2. prise en charge des frais de déménagement et de transfert des abonnements (dans la limite d'un forfait)

CRITÈRES :
- le loyer a augmenté de plus de 15 euros par mois (loyer nu et loyer +APL)

- le loyer résiduel représente plus de 25 % de vos ressources (loyer + forfait charges - APL)

La Ville d'Angers prend en charge :

- 75 % de l'augmentation la 1ère année
- 50% de l'augmentation la 2e et la 3e année
- 40 % de l'augmentation la 4e année
- 30% de l'augmentation la 5e année

L'implication des habitants

L'exemple du quartier de La Roseraie

Sur le quartier de la Roseraie, l'opération de rénovation urbaine a donné lieu à une vaste opération de concertation auprès des habitants du quartier depuis 2000, notamment dans le cadre du marché de définition.

Les instances de participation des habitants ont pris des formes diverses, à titre d'exemple la tenue d'un séminaire du 4 décembre 2004 associant habitants, bénévoles, élus et techniciens (ateliers résidentialisation et cheminements), mais plus couramment la tenue de réunions publiques, de commission cadre de vie (dont la réunion Logement) etc.
Les Conseils Consultatifs de Quartiers, créés en 2004, constituent des relais primordiaux du quartier auprès des services de la Ville. Ils se sont mobilisés pour participer à la définition des projets de l'ORU, donner des avis sur des points particuliers et restent très attentifs à la mise en œuvre des projets.
L'implication des habitants dans le cadre du CCQ Roseraie a ainsi permis l'intégration des écoles qui initialement ne faisaient pas partie du projet ORU.

L'information des habitants a été favorisée par la mise en place d'un dispositif de communication écrite : la « lettre de l'ORU », des « flash infos » propres à des opérations spécifiques comme la déconstruction des logements de la rue du Maréchal Juin.

L'installation d'un « local info » en cœur du quartier puis transféré au Relais-Mairie lors de son ouverture permet des accueils individuels et collectifs comme ceux de groupes enfants originaires du centre de loisirs, d'associations...

Divers outils ont été conçus comme la réalisation de maquettes représentant en trois dimensions sur les travaux à venir dans le quartier, la réalisation d'un film en 3D également pour favoriser la lisibilité du projet par les citoyens.

L'implication des habitants est également privilégiée avec la création sur le quartier d'un portail citoyen **www.angerslaroseraie.fr** ; cet outil fait aujourd'hui l'objet d'une convention spécifique de la Ville d'Angers avec l'Association Terre des Sciences pour assurer l'animation éditoriale et la promotion du portail Internet. Véritable outil interactif de connaissance et de dialogue, le site Internet propose en trois grandes rubriques (s'informer, participer et services) l'ensemble des informations et contacts utiles pour les habitants et les associations. Des informations sur l'ORU, le CUCS, le tramway à côté d'information sur les services existants sur le quartier (bailleurs, écoles, logement, équipements publics…).

La gestion urbaine de proximité

Une gestion urbaine de proximité a été mise en place par l'action conjointe des collectivités locales (Angers Agglomération, Angers et Trélazé) et des bailleurs sociaux notamment.

Une Charte de Gestion Urbaine de Proximité a été signée fin 2003 par l'État, les Villes d'Angers et Trélazé, la Communauté d'Agglomération, les bailleurs sociaux, et les autres partenaires du dispositif Contrat de Ville 2000-2006. Celle-ci décline des engagements de la part de chacun des partenaires à améliorer la GUP sur Verneau, Belle Beille et Monplaisir, territoires en ZUS, et ce dans le cadre de l'abattement de 30 % de TFPB. La Roseraie et le Grand Pigeon, territoires non ZUS mais éligibles à l'ANRU, ont également été intégrés. De nombreuses actions ont été menées dans le cadre de cette charte jusqu'à fin 2006. Lors de l'élaboration du CUCS pour 2007/2009, le bilan tiré des réalisations prévues dans cette charte a montré qu'elles ont été trop peu valorisées.

VOICI LES PRINCIPALES :

- Clarification des domanialités foncières sur la Roseraie :
ce travail a été mené conjointement par la SARA, la Ville d'Angers et les bailleurs sociaux. Une première étude a montré que la Ville maîtrisait une très grande part du foncier à la Roseraie, y compris pour les abords des immeubles des bailleurs, espaces pourtant destinés aux habitants et entretenus par les bailleurs. Il a été décidé de mettre en adéquation propriété foncière / usages / entretien. Ainsi 13 îlots ont été délimités autour de bâtiments existants. Le foncier inclus dans ces îlots vient d'être rétrocédé par la Ville aux bailleurs concernés. Ces espaces sont maintenant privés, faisant le lien entre l'appartement et les parties communes, et l'espace public. Une nouvelle répartition de l'entretien des espaces se met en place, calquée sur la propriété foncière.

- Résidentialisation des espaces privés aux pieds des immeubles de logements sociaux à la Roseraie :
rendue possible par la remise à plat du foncier évoqué précédemment, cette résidentialisation va contribuer fortement à la revalorisation de l'image du quartier. Chaque bailleur, avec l'aide financière de l'ANRU et de la Ville, va réaménager les espaces cédés par la Ville : séparation, symbolique ou plus marquée, entre le privé et le public, organisation des cheminements et du stationnement, végétalisation, reprise des plantations existantes, création ou amélioration d'espaces de jeux pour enfants… Ces travaux vont à la fois améliorer le cadre de vie des habitants, casser l'effet « grand ensemble » grâce à un traitement différencié de chaque îlot, et mieux dessiner le quartier, où espaces privés et publics se mélangeaient sans réelle distinction. La SOCLOVA a déjà achevé sa résidentialisation. Tous les autres bailleurs sont en phase de démarrage des travaux, et un îlot d'Angers Habitat est presque achevé. Les derniers îlots seront achevés début 2010.

- Organisation décentralisée d'Angers Habitat sur les quartiers avec création d'agences au cœur de la Roseraie, Grand Pigeon et Belle Beille :
ouvertes en 2006, elles permettent aux locataires d'avoir accès très simplement aux services d'Angers Habitat.

- Développement du tri des ordures ménagères et enfouissement des conteneurs de tri sélectif par la Communauté d'Agglomération, les communes et les bailleurs :
les premières implantations sur Belle-Beille, Monplaisir et Verneau ont montré l'efficacité du dispositif. Les conteneurs sont bien utilisés, le regroupement de conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif a permis de développer ce dernier, et l'espace proche des conteneurs est plus propre qu'autour des bacs roulants. Le quartier du Grand-Pigeon verra l'installation des conteneurs enterrés à partir de 2008 ; à la Roseraie les emplacements sont en cours de définition.

- Sécurisation des parties communes et des locaux annexes (garages, locaux vélos, etc.) des ensembles immobiliers :
inclus dans l'ORU, les programmes de travaux ont bien avancé. Au-delà de la mise aux normes des ascenseurs, et de la sécurisation des portes d'entrée, les halls d'immeubles sont réorganisés pour être plus accueillants et mieux utilisés, les parkings sont sécurisés… Souvent associées aux réhabilitations, une grande partie des AQS sera achevée en 2008.

On peut également citer le travail pour la mobilisation des habitants et des associations de locataires (cf. paragraphe précédent) ; la création de lieux de rencontre collectifs : salle festive, laverie communautaire, local projet, etc., l'extension du dispositif de Correspondants de Nuit (testé sur la Roseraie) au Grand Pigeon et à Monplaisir, dans le cadre du CLS, la dévolution du nettoyage des parties communes et gestion de la répurgation de certaines cités confiés à la Régie de Quartier par des bailleurs sur l'ensemble des quartiers…

Aujourd'hui, une suite doit être donnée à cette charte de 2003, en tenant compte des avancées constatées en terme d'organisation des différents intervenants. Cette nouvelle charte se basera également sur les conclusions des diagnostics en marchant réalisées par l'ACSÉ.

> La Gestion Urbaine de Proximité est intégrée également dans des projets « au quotidien » financés par le CUCS :

- Programmes d'auto-réhabilitation de logements dans les quartiers CUCS

- Fonctionnements d'équipements collectifs ou associatifs : postes d'adultes-relais pour les jardins de pied d'immeuble du Grand-Pigeon, fonctionnement de la pause Laverie…

- Projets sur la mémoire des quartiers qui vivent une forte transformation par l'ORU pour accompagner et mieux vivre ce changement

- Animations des quartiers, pour retrouver du lien social et accueillir les nouveaux arrivants.

> Rendue possible grâce à l'intégration de la politique de la Ville dans le droit commun de l'action municipale :

La Ville d'Angers a construit une politique municipale de cohésion sociale qui a progressivement intégré dans son droit commun les éléments constitutifs de la politique de la ville. Le CUCS n'est désormais qu'un volet de l'action sociale municipale à Angers, ce qui conduit à dire que la politique de la ville est à Angers le prolongement de la politique municipale. Les dispositifs CUCS viennent désormais en appui, en enrichissement des politiques municipales en faveur de la cohésion sociale et territoriale.

Plus largement, **la Ville Angers**, qui a bénéficié de plus trente ans de politique de la ville (HVS, DSQ, contrat de ville) sur les cinq territoires qui sont aujourd'hui en ORU, **a su gérer cet héritage en intégrant les principes de globalité, de transversalité et de territorialisation fondateurs de cette politique.** La politique de la ville a joué comme un effet de levier pour l'action municipale en développant les réflexions et les actions en matière de proximité, d'offre de services aux habitants, de dynamique de territoires à l'échelle des quartiers. En est découlé la recherche permanente du **croisement entre les territoires et les politiques sectorielles.** En permettant les expérimentations et la recherche d'innovations, la politique de la ville a incité la Ville d'Angers à mettre en œuvre des réponses adaptées et pertinentes sur les quartiers.

De fait, les cinq quartiers historiquement bénéficiaires des interventions de la politique de la ville sont aujourd'hui ceux qui sont le plus « en avance », dans lesquels les réseaux sont les plus constitués et solides et où la vie associative est la plus dense.

> Animée au niveau des quartiers grâce à la territorialisation mise en place par la Ville d'Angers.

La rédaction d'une nouvelle charte de Gestion urbaine de Proximité est en cours entre la Ville d'Angers et ses partenaires. Elle devrait être signée à l'été 2011.
Le grand bénéfice des enseignements de la politique de la ville à Angers se traduit dans la **politique territoriale mise en œuvre au travers de la recherche de proximité, de qualité de service aux habitants, de cohérence des projets de quartier articulant logique urbaine et logique sociale**.

Cette politique de territorialisation de l'action municipale s'est traduite par la mise en place de **cinq pôles de proximité :**

- Belle-Beille
- La Roseraie
- Verneau Capucins
- Monplaisir Grand-Pigeon
- Centre ville *(en cours)*

Chaque pôle est composé d'une équipe qui comprend un responsable de pôle territorial, le chef de projet quartier du CUCS, un assistant et un agent de vie quotidienne. Au sein de l'équipe, le rôle du chef de projet de quartier est d'initier, d'animer et de suivre les projets CUCS, de dialoguer avec les associations et les habitants. Le rôle de **l'Agent de vie quotidienne** est d'assurer une veille de proximité en « arpentant » les quartiers, ce qui constitue une fonction nouvelle au sein des services de la Ville d'Angers.
Les pôles territoriaux de proximité assurent une fonction de relais de la Mairie (administration générale, état civil…) et au-delà de ce rôle classique, ils jouent un rôle de coordination des interventions de l'ensemble des professionnels sur le quartier. Ainsi, les pôles de proximité jouent un rôle de relais et d'amplificateur des politiques municipales sur les quartiers, mais sont également au centre de l'animation des partenariats entre les acteurs et les habitants.

S'ils s'inscrivent plus dans une logique de déconcentration que de décentralisation, l'enjeu étant de rapprocher l'action municipale des habitants à l'échelle des quartiers, ils coordonnent les différents intervenants sur les quartiers comme les infirmières de santé publique, les éducatrices enfance pour le suivi du CEL…

De fait, l'intégration d'une approche territorialisée, un des bénéfices essentiels de la politique de la ville, n'a pas concerné uniquement la politique de cohésion sociale, d'autres politiques et services se sont organisés en interne avec une logique d'intervenant de quartier : santé publique (infirmiers) ; l'éducation (animateurs, éducateurs) ; le sport (médiateurs sportifs) ; la culture ont mis en place des dispositifs spécifiques pour les publics en difficulté.

Les responsables des pôles territoriaux sont associés au suivi du projet ORU, interpelle le service Habitat et Rénovation Urbaine sur les sujets nécessitant un travail plus poussé, font le lien avec le conseil de quartier…

EXEMPLE : LE TRAVAIL SUR L'ACCUEIL SUR LE QUARTIER DE BELLE-BEILLE :

Le pôle de proximité du quartier de Belle-Beille est positionné pour répondre aux habitants des deux quartiers de Belle-Beille et du Lac de Maine.

Le pôle de proximité est le chef d'orchestre du travail de coordination au travers de la recherche de complémentarité et de cohérence avec les autres équipements ou intervenants sur le quartier qu'il s'agisse de la circonscription d'action sociale du Conseil général, de la permanence du bailleur Angers Habitat ou des autres intervenants institutionnels ou associatifs.

Faciliter le parcours de l'habitant

Pour la mise en œuvre concrète de cette coordination, un important travail a été engagé à partir de la notion d'accueil sous la forme d'un groupe de travail associant les partenaires et les structures d'accueil tous publics intervenant sur le quartier.
Le travail a porté sur la qualité de l'accueil, au-delà de la seule information papier, avec le souci de faciliter le parcours de l'habitant. L'objectif étant de lui donner l'information adéquate même si la question posée ne correspond pas au domaine de compétence de la structure qui le reçoit ce qui passe par la capacité d'orienter sur le bon interlocuteur.
L'agence locale du bailleur Angers Habitat, qui est d'ailleurs une nouvelle construction réalisée dans le cadre de l'ORU, a ainsi appris à connaître les acteurs du territoire afin de pouvoir orienter les personne sur les structures répondant à des attentes qui ne relèvent pas du logement (sociale, éducative, santé, accès aux droits…)
Le principe est donc que les structures d'accueil mettent en place un accueil généraliste et polyvalent permettant d'apporter les réponses ou orientations adéquates aux habitants.
Des outils ont été élaborés comme le « Guide du Quartier » qui apporte les informations généralistes ou comme un « Référentiel de l'accueil d'urgence » qui permet de répondre aux questions de soins, de logement ou d'alimentation dans des situations d'urgence. La logique est celle du service à l'habitant.

Dans un second temps, un programme de rencontres a été élaboré et des visites croisées ont été organisées afin que chaque structure puisse connaître les équipements de quartier comme la Laverie sociale de Belle-Beille, le restaurant social du quartier (Resto Troc). Ont ainsi été concernés les services publics (Ville d'Angers, Conseil général), les structures associatives, les structures de proximité et les bénévoles, les structures de formation, la régie de quartier… Désormais, un travail est engagé pour une formation commune de l'ensemble de ces acteurs.

La qualité du partenariat

Ce travail sur l'accueil a permis de renforcer le partenariat entre les acteurs intervenant sur le quartier, en particulier avec la DDISS , la Mission locale angevine (MLA) ou la Régie de Quartiers.

L'expérience de la démolition des tours Hamon

Cette orientation sur l'accueil découle pour partie de l'expérience acquise lors de la démolition des 7 tours Hamon qui a représenté un acte symbolique et physique majeur dans l'opération de rénovation urbaine du quartier de Belle-Beille.

Afin d'accompagner cette opération, un ensemble d'action d'accompagnement ont été conduites : information, projet autour de la mémoire du quartier, permanences au pied des tours… le tout suivi et relaté par le journal « Hamon tour'ne la page », dont le comité de rédaction était composé d'Angers Habitat, de la Ville, de la CLCV et d'habitants.

La déconstruction des 5 tours Hamon et construction des nouveaux logements

4 / Angers et le développement durable, une évidence

À Angers, le juste équilibre entre développement et qualité de vie transparaît fortement dans les paysages urbains. Il fonde en partie l'action municipale, qui a pour principal objectif de réunir la ville et de pérenniser sa cohésion sociale et économique, dans une démarche de développement durable.

Angers a ressenti très tôt le besoin de mettre en cohérence ses actions dans les domaines économique et environnemental ainsi que dans ses rapports avec les habitants. Angers et le développement durable ont donc naturellement une longue histoire commune...

Dès 1992, la ville adopte une charte pour l'écologie urbaine, puis adhère, en 1996, à la Charte d'Aalborg, charte européenne des villes durables. En 1999, la collectivité lance le projet « Angers - Ville Durable » et la même année s'associe à l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie).

Reconnue pour son engagement et ses réalisations, Angers fait office de pionnier et de référence parmi les villes engagées dans ce type de démarche. La Ville est récompensée au niveau national à plusieurs reprises. En 2002, elle reçoit le premier prix spécial collectivités territoriales dans le cadre du festival Fimbacte (Festival des acteurs de la construction et de l'environnement) pour la mise en ligne du projet « Angers-Ville durable » sur son site Internet, le Trophée Eco-Maires et les Rubans du Développement Durable pour la mise en place de son Agenda 21. Elle organise les rencontres nationales du développement durable « RIO+10, l'après Johannesburg » qui seront un succès (100 intervenants et plus de 1000 participants) et donneront lieu à la création de l'Observatoire européen des bonnes pratiques qui a pour mission de recenser des actions innovantes, de promouvoir les bonnes pratiques, de tisser un réseau d'échanges et de savoirs au service des collectivités locales, moteurs du développement durable.

L'urbanisme durable, un projet de ville

La dimension d'urbanisme est indissociable du projet global de la Ville dès le premier plan d'actions « Angers Ville durable, 40 actions pour l'an 2000 ». C'est par son biais que sont jetées les bases de la ville de demain : projet urbain, révision du Plan d'Occupation des Sols (qui donnera naissance au Plan Local de l'Urbanisme), réflexion sur le quartier durable des Capucins (aujourd'hui en phase opérationnelle), Plan de Déplacements Urbains, valorisation du patrimoine… autant d'actions qui structurent fortement le projet municipal.

Dans le deuxième plan, pour les années 2001-2003, un premier bilan de l'avancement des actions est posé, et les suites à donner sont clairement précisées. Il est intéressant de noter que dès 2001, l'action « Poursuivre l'élaboration d'un projet urbain durable à l'échelle de la Ville et de son bassin de vie » indique que des études ont été lancées pour les quartiers de Grand-Pigeon et de la Roseraie, qui devront déboucher sur l'écriture d'un schéma directeur et d'un plan d'action spécifique. Ce sont ces études qui ont été à la base de la convention avec l'ANRU en 2004 pour ces deux quartiers.

À Angers, la démarche d'intégration des principes du développement durable va plus loin. Il s'agit pour chaque bâtiment, de réfléchir aux impacts sociaux et environnementaux de sa construction et de son usage, tout en prenant en compte les dépenses liées à l'investissement de base et à sa maintenance. Chaque projet doit amener à un bâtiment neuf ou réhabilité, dont les caractéristiques, en exploitation, constitueront un juste équilibre entre le respect de l'environnement, le confort des usagers et une gestion économique raisonnable.

Ainsi :

- La participation de la population, des usagers et des personnes travaillant sur le site devient une norme dans la définition des projets, voire leur mise en oeuvre.

- La définition du coût global (investissement et maintenance) de l'opération est intégrée dans le cahier des charges des maîtres d'oeuvre des opérations.

- Des clauses d'insertion sont systématiquement intégrées dans les cahiers des charges des entreprises intervenantes.

Par son exemplarité, par la recherche d'une économie du foncier (regroupement de services, d'équipements), par une réflexion en amont d'intégration des équipements dans des projets plus vastes (diversité, proximité) cette démarche contribue également à la mise en oeuvre d'un urbanisme durable à Angers.

Dans le cadre des Journées Nationales d'Échanges des Acteurs de la Rénovation Urbaine qui se déroulaient en 2009 au Palais des Congrès de Bordeaux, la Ville d'Angers a été récompensée par le Prix de l'urbanisme durable, doté de 100 000 €, pour l'ensemble de son Opération de Rénovation Urbaine.

Jean-Luc Rotureau, adjoint à l'urbanisme de la Ville d'Angers et Président d'Angers Habitat recevant le prix de l'urbanisme durable décerné à la Ville d'Angers.

ANNEXES

Le projet ANRU sur le Grand-Pigeon

Le financement, en quelques chiffres, des opérations Angers Habitat dont Le Daguenet

Rappel : pour la Ville d'Angers, le programme ANRU c'est 386 millions d'€ de travaux sur 5 quartiers (2004-2013). La part totale des coûts engagés par l'Office est de 200 millions d'€ (105 millions d'€ sous forme d'emprunts, 36 millions d'€ d'apport sur fonds propres, le reste en subventions des collectivités).

Sur le Grand-Pigeon, les travaux de l'Office représentent le quart du programme ANRU de la Ville d'Angers en Rénovation urbaine :

			Coût/logmt
Amélioration de Services	50 logements	0,35 millions d'€	7 K€
Construction neuve	244 logts	32 millions d'€	125 K€
Démolition	330 logts	4 millions d'€	12 K€
Réhabilitation	459 logts	10 millions d'€	21 K€
Résidentialisation		1,2 millions d'€	
Total Angers Habitat =	**1083 logements**	**49 millions d'€**	

Financement des 3 opérations Le Gouz, Daguenet, Desbois
Total de l'ensemble des 3 opérations (244 logements + locaux tertiaires)

Le Gouz		**Daguenet**		**Desbois**		
17,3 millions d'€	+	9,4 millions d'€	+	5,4 millions d'€	=	**32,1 millions d'€**

Dont subventions (ANRU+Ville+Région)	8 millions d'€
Emprunts	20,7 millions d'€
Fonds propres Angers Habitat	3,4 millions d'€

1/ Daguenet (66 logements)		**7,4 millions d'€**
- Subventions :	• ANRU (15,6 %)	1,1 million d'€
	• Ville d'Angers (12,4 %)	0,9 million d'€
	• Région (via Ademe) (2 %)	0,15 million d'€
- Emprunts (70%) :		5,2 millions d'€
2/ Daguenet (commerces et services)		**2 millions d'€**
- Subventions :	• Ville d'Angers (35 %)	0,7 million d'€
	• Région (30 %)	0,6 million d'€
- Emprunts (34 %)		0,7 million d'€

ANGERS HABITAT

Agence des Deux Croix
12 Bd des Deux Croix
Tél. **02 41 23 57 57**

Résidence Le Daguenet

Angers - Grand Pigeon

Architecte	**studio architecture Bruno Huet**
Nombre de logements	**66 collectifs**
Nombre de commerces	**7 locaux commerciaux et tertiaires (boulangerie, pharmacie, alimentation, guichet bancaire, tabac-presse, coiffeur, cabinet médical + infirmerie)**
typologie	**18 T2, 41 T3, 7 T4**
Surface	**logements : 4080 m², commerces : 1226 m²**
Nombre de niveaux	**rez-de-chaussée + 4 étages + 1 attique**
Démarrage du chantier	**2ème trimestre 2009**
Livraison	**1er trimestre 2011**
Services et équipement	**ascenseur, chauffage collectif, eau chaude sanitaire solaire**
Financement	**Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** **Prêt Locatif à Usage Social Construction Démolition (PLUS CD)**
Financeurs	*Angers Habitat :* **emprunt CDC et fonds propres** *Subventions :* **Etat, ANRU, Ville d'Angers**
Coût total	**10 500 000 €**
Contrôleur technique	**Norisko**
Particularités	**label BBC (Bâtiment basse consommation)**

Plan type 3

Bonne pratique
efficacité énergétique

L'opération Daguenet,
66 logements collectifs BBC à Angers

Lauréat d'un appel à projets lancé par l'ADEME, Angers Habitat, 1er bailleur de la ville gérant près de 12 000 logements, s'est lancé dans la construction d'un collectif BBC de 66 logements. En misant sur l'enveloppe du bâti et grâce à l'apport de panneaux solaires thermiques, l'ensemble atteint des performances énergétiques intéressantes.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier du Grand Pigeon à Angers. La municipalité souhaitait regrouper des commerces diffus sur un même site. Ainsi, c'est à l'emplacement d'une ancienne école que cette opération de renouvellement urbain a été menée. 66 logements sociaux sont construits, avec un centre commercial en rez-de-chaussée et des parkings en sous-sol. Il s'agit ici de la première opération BBC d'Angers Habitat, et désormais, tous les programmes neufs suivent ce niveau de performance.

Environnement

• 96 m² de panneaux solaires thermiques installés

Estimations :
Consommation d'énergie primaire : 49,6 kWhep/m²
dont 21,6 kWh/m² pour l'eau chaude sanitaire.
Le solaire couvre 58 % des besoins.

Economie

Le projet comporte un centre commercial en rez-de-chaussée, des emplois seront probablement créés.

Social, sociétal

Logements, terrasses et balcons accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Dates de réalisation : juin 2009 à avril 2011.

bilan développement durable

Une opération BBC **initialement programmée THPE**

Initialement, le projet d'Angers Habitat a été conçu avec un niveau de performances THPE (Très Haute Performance Energétique). Du fait de la bonne disposition du bâtiment, de logements doublement orientés permettant un rafraichissement l'été, et de la qualité du bâti, l'étude thermique a révélé un niveau de performance proche du BBC.

Angers Habitat a donc souhaité poursuivre l'étude vers une labellisation BBC, dont le « surcoût » a été estimé par le BE Rabier à 200 000 € HT, représentant + 2,6 % du budget prévisionnel travaux.

Isolation de 120 mm par l'extérieur avec bardages acier

L'appel d'offres est alors lancé en mars 2009 sur la base d'une performance énergétique BBC, avec une option THPE pour parer un dépassement de l'enveloppe financière.Les bons résultats de la consultation (-23% par rapport aux estimations) ont permis de retenir, sans difficulté budgétaire, la solution de base BBC.

Deux réunions entre la maîtrise d'ouvrage et les maîtres d'œuvre ont été nécessaires : l'une pour mettre l'accent sur les points spécifiques à la démarche BBC, l'autre pour expliciter les rôles de chaque bureau d'étude et intervenants dans un tel projet.

Le bâtiment a été conçu de manière assez compacte, avec des logements traversants et une exposition étudiée. Pour atteindre des performances énergétiques intéressantes, un travail a été mené sur l'enveloppe du bâti, les murs étant en béton avec une isolation extérieure de 120 mm et des bardages acier. Une attention a également été portée aux ruptures de ponts thermiques au droit des balcons, loggias et coursives. En avril et juin 2010, des tests d'étanchéité à l'air ont été réalisés et ont obtenu des résultats très satisfaisants, ils seront renouvelés en fin de chantier.

Du **solaire thermique** pour la production d'eau chaude sanitaire

Pour atteindre les performances BBC, Angers Habitat a choisi de mettre en place du solaire thermique, technique déjà utilisée sur des programmes précédents.

Ainsi, 32 capteurs sous vide de 3 m² chacun (soit 96 m²) ont été installés sur la toiture terrasse. Un ballon solaire de 1 000 litres a été installé aux côtés des deux ballons de 2 000 litres dédiés à l'eau de chauffage.

Une chaufferie centrale équipée de deux chaudières gaz à condensation permet de fournir l'apport de chaleur nécessaire aux locataires.

Les **enseignements**

Les réussites :

Les bons résultats des tests d'étanchéité à l'air en cours de chantier, facilités par l'emploi de béton banché et une bonne mise en œuvre des menuiseries extérieures.

Les améliorations possibles :

La formation des entreprises à des techniques encore peu courantes. Il existe en effet une technique particulière de mise en œuvre des rupteurs thermiques. Une malfaçon s'est produite lors des travaux et a généré des sinistres.

Bilan **financier**

Coût total TTC : 7 385 725,04 €

Subvention ANRU : 1 061 052,50 €
Subvention Ville d'Angers : 873 000 €
Subvention ADEME-Région : 150 000 €

Zoom

La mise en œuvre de ruptures thermiques

L'une des pistes possibles d'amélioration thermique pour l'obtention de la certification BBC a consisté à la mise en œuvre de rupteurs thermiques. Cet équipement réduit fortement les « ponts thermiques » au droit des coursives des balcons et des loggias, par une continuité de l'isolation thermique extérieure dans l'épaisseur des dallages.

Ce sont donc au total 540 ml de rupteurs qui ont été installés au coulage des planchers.

Exemple de rupteur thermique

ADEME Direction Régionale des Pays de la Loire :
5 bd Vincent Gâche - BP 90302
44203 Nantes Cedex 2
Tél. 02 40 35 68 00 - Fax 02 40 35 27 21
ademe.paysdelaloire@ademe.fr
www.ademe.fr/paysdelaloire

Dominique Birrien
Chargée de mission énergie bâtiment
Tél. 02 40 35 80 20
dominique.birrien@ademe.fr

Angers Habitat
4 rue de la Rame
BP 70109
49101 Angers
Tél. 02 41 23 57 57

Laurent Goizil
Monteur d'opérations
Tél. 02 41 23 57 34
laurent.goizil@angers-habitat.fr

Edition ADEME - Février 2011 – Crédit photographique : ADEME droits réservés - Production : R. Le Poul - Imprimé avec des encres à base végétale sur papier recyclé et éco-labellisé