

Dossier de Presse

POINT D'ÉTAPE DU NPNRU DANS LE QUARTIER DE MONPLAISIR

Place de l'Europe, Angers
Lundi 22 mai 2023 • 11 h



Angers
Loire
habitat

Monplaisir réinvente sa place dans la ville

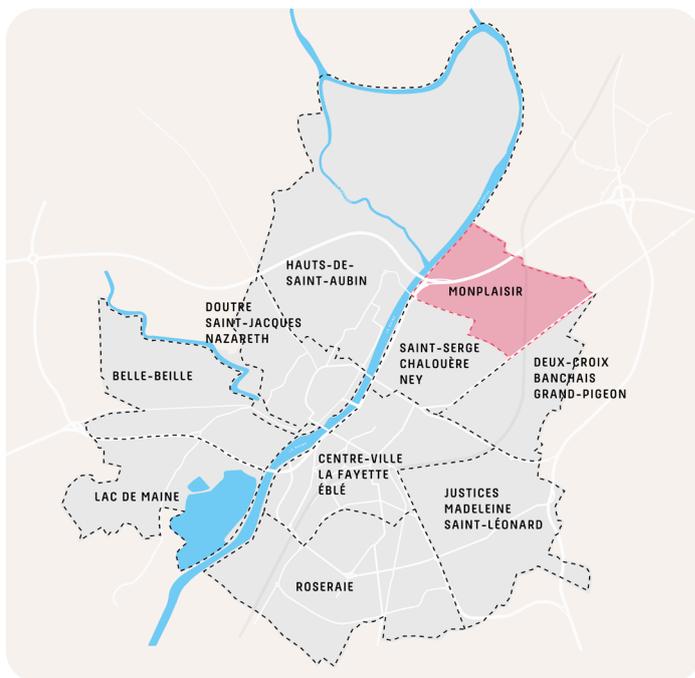
POINT D'ÉTAPE DU NPNRU DANS LE QUARTIER DE MONPLAISIR



En décembre 2014, l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU) a retenu le quartier de Monplaisir, qui compte près de 11 000 habitants, comme bénéficiaire du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Le programme a été officiellement lancé en 2018 par Christophe Béchu.

Angers Loire habitat est un acteur pleinement mobilisé au côté, de la Ville d'Angers, Angers Loire Métropole et l'aménageur ALTER, pour participer à la transformation du quartier. Fort d'un patrimoine de plus de 1 000 logements et près de 3 000 locataires au lancement du programme, de nombreuses opérations sont conduites par l'Office sur son parc dans le quartier : réhabilitations, démolitions, résidentialisations et constructions neuves, pour un investissement de près de 60 millions d'euros.

• LE PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE QUARTIER DE MONPLAISIR



La place de l'Europe, et ses alentours, se transforme sous nos yeux. Les premières livraisons en témoignent : gymnase, bibliothèque-ludothèque, réhabilitation de l'ancien porche Lyautey. Les réalisations sont nombreuses et vont contribuer à améliorer la qualité de vie des habitants du quartier. La mise en service de la nouvelle ligne de tramway, dès le 8 juillet prochain, qui reliera Monplaisir à Belle-Beille, en passant par le centre-ville, participera de ce nouveau visage de Monplaisir. Un quartier ouvert, végétalisé et agréable à vivre au quotidien. La place de l'Europe se dessine, les démolitions et réhabilitations se poursuivent, le quartier de Monplaisir se réinvente et s'ouvre sur la ville.

• LES CHIFFRES CLÉS D'ANGERS LOIRE HABITAT DANS LE QUARTIER DE MONPLAISIR



907

LOGEMENTS
RÉHABILITÉS



238

LOGEMENTS
DÉMOLIS



676

LOGEMENTS
RÉSIDENTIALISÉS



60

LOGEMENTS LOCATIFS
ORIENTÉS SENIORS
RECONSTRUITS



25

LOGEMENTS RECONSTRUITS DESTINÉS
À L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

• LA RÉSIDENCE DE L'EUROPE : 60 LOGEMENTS SENIORS ET DES COMMERCES

Le chantier de la nouvelle place de l'Europe a débuté en mai 2022. Cette place se divise en deux plots. Sur le plot nord, **Angers Loire habitat** construit des logements seniors, des commerces et une maison médicale. Sur le plot sud, des logements en accession vendus par Axeliha (anciennement Podeliha Accession) et des commerces verront le jour. C'est l'architecte Lionel Vié qui a imaginé l'ensemble du projet.

2 bâtiments exclusivement destinés aux seniors

Au pied du futur arrêt de tramway « Europe », l'office livrera au 2^{ème} trimestre 2024, sa résidence de 60 logements locatifs destinés aux seniors dont 40 types 2 et 20 types 3. Il s'agit de la plus grosse opération d'habitat seniors jamais réalisée par **Angers Loire habitat**.

Pour la conception de ces bâtiments et des logements, **Angers Loire habitat** a défini des aménagements permettant de faire face aux futurs besoins des personnes âgées.

Dans les parties communes :

- Une porte automatique dans les halls d'entrée ;
- Une rampe de parking sécurisée avec caméra de surveillance.

Dans les logements :

- Des portes de 90 cm et des espaces de circulation larges pour permettre le passage de déambulateurs ou fauteuils roulants ;
- Une salle d'eau PMR équipée d'une douche et d'un WC avec barre d'appui et d'un lavabo sur console ;
- Un interphone compatible avec les prothèses auditives ;
- Des volets roulants électriques dans toutes les pièces ;
- Des couleurs contrastées et des codes couleurs distincts selon les fonctions des appareillages muraux (éclairage, prises, volets...) ;
- Une chambre spacieuse pouvant accueillir un lit double médicalisé ;
- Un éclairage balisant le trajet jusqu'à la salle de bain lors de réveils nocturnes.

Si une assistance est souhaitée par le locataire, le logement pourra être connecté.

Ces logements seront équipés d'un balcon et d'un cellier extérieur et leur loyer sera compris entre 290 € et 350 € hors charges pour un type 2 et entre 410 € et 485 € hors charges pour un type 3.



Perspective de la résidence de l'Europe

Des commerces en rez-de-chaussée

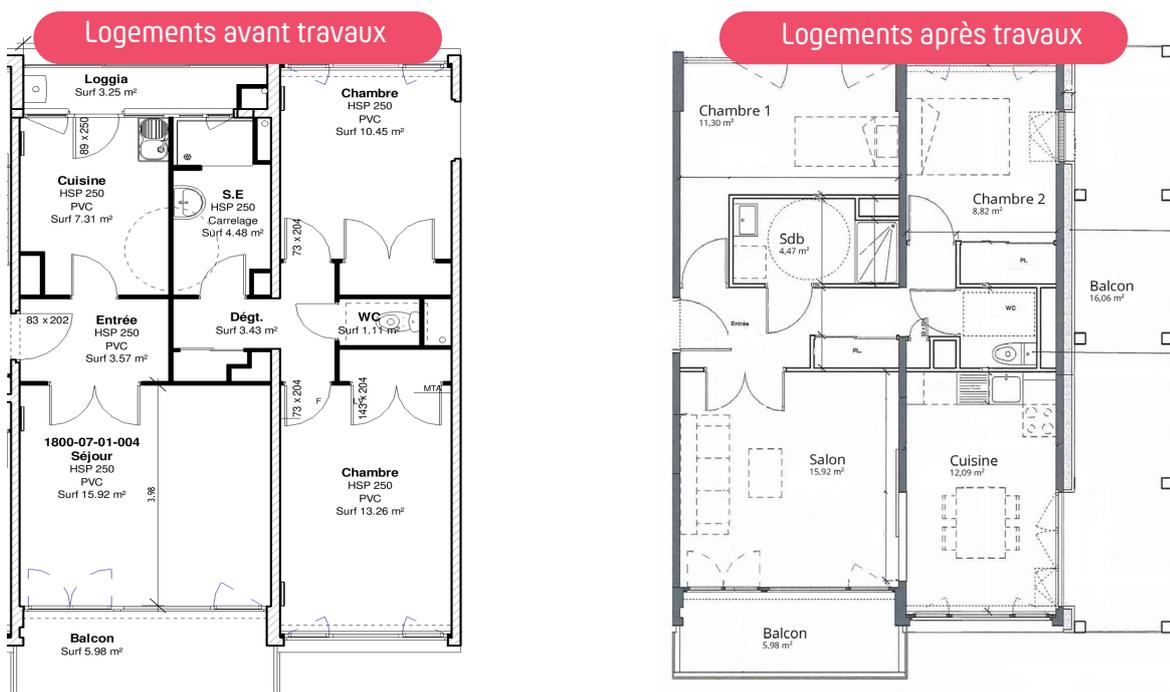
Au rez-de-chaussée, des locaux seront aménagés pour accueillir une maison médicale et différents commerces : boulangerie, boucherie, agence bancaire, café, auto-école...

• 7 LOGEMENTS RESTRUCTURÉS SUR LE PIGNON DE L'ANCIEN PORCHE LYAUTEY

Suite à la démolition du porche Lyautey en 2020, le pignon du 32 boulevard Lyautey a bénéficié d'une isolation et d'un habillage enduit alors que celui du 5 square Paul Valéry a été requalifié avec la création de fenêtres et balcons.

Au 5 square Paul Valéry, les 7 logements donnant sur le pignon ont ainsi été totalement restructurés. Les cuisines et les salles de bain ont été déplacées et agrandies. Dans les salles de bain, des douches ont été installées. Des ouvertures et un balcon supplémentaire ont été créés côté pignon.

Les 7 familles ont été relogées pendant la durée des travaux. Les relogements ont débuté en février 2021 et se sont finalisés fin 2021. Lors de ces relogements nos équipes ont pris en compte les besoins et souhaits des familles. 6 d'entre elles ont été relogées dans le quartier de Monplaisir et 1 dans le quartier du Grand-Pigeon. Pour certaines ce départ a été définitif, 2 familles ont, en effet, souhaité intégrer des logements plus en adéquation avec leur composition familiale, 2 autres ont fait le choix de rester dans leur logement temporaire et enfin 3 familles ont réintégré leur logement en février 2023, à l'issue des travaux. Les logements restés vacants accueillent désormais des familles concernées par un relogement dans le cadre de la future démolition de la dalle Allonneau.



Cette restructuration s'inscrit dans le programme de réhabilitation engagé pour les 329 logements des ensembles immobiliers Lyautey / Valéry. Les travaux ont débuté au 2^{ème} semestre 2021 et devraient s'achever en 2024. Ils portent sur le confort des logements, l'esthétique et la sécurisation des bâtiments. 110 autres logements du quartier sont concernés par une réhabilitation qui sera lancée fin 2023.

Les travaux menés :

- Raccordement au réseau de chauffage urbain de Monplaisir

Clos et couvert :

- Traitement de l'aspect esthétique des bâtiments
- Remplacement des garde-corps des balcons
- Réfection de l'isolation des combles
- Remplacement des menuiseries bois des logements (cuisine, salle de bains) et des parties communes
- Remplacement des menuiseries aluminium dans les loggias
- Remplacement des portes des halls d'entrées
- Révision de la toiture du 5 rue Paul Valéry, 2 boulevard Alloneau et 32 boulevard Lyautey

Parties communes :

- Remplacement des portes métalliques accès sous-sol/caves par des portes coupe-feu
- Réfection des peintures des parties communes et mise en place d'un nouveau carrelage dans les halls d'entrée
- Mise en place d'une gaine technique dans les parties communes (alimentation chauffage urbain)
- Réfection de l'éclairage des parties communes
- Création d'un système de désenfumage des cages d'escalier en toiture

Logements :

- Remplacement des portes d'entrée des logements
- Mise en sécurité électrique
- Motorisation des volets roulants des grandes baies du séjour
- Mise en place de robinets thermostatiques et remplacement des tés de réglages
- Remplacement des bouches d'entrée d'air et d'extraction
- Mise en apparent eau froide et eau chaude
- Remplacement de la robinetterie des éviers
- Remplacement des réservoirs WC, évier, meuble sous évier et mise en place d'une colonne sous les lavabos
- Mise en place de sol PVC dans les pièces humides
- Mise en place d'un module thermique d'appartement (MTA) pour le chauffage urbain
- Remplacement de l'interphonie
- Mise en place d'une VMC autoréglable

Cette réhabilitation contribuera à baisser la consommation énergétique des bâtiments et à réduire significativement les émissions de CO2 avec une baisse estimée à 41 000 tonnes sur 50 ans. Les travaux permettront de passer de la note énergétique de C à B et d'atteindre les exigences du label BBC Rénovation Effinergie.



A la suite de la réhabilitation de ces ensembles, une résidentialisation, actuellement à l'étude, permettra de mieux définir les limites entre les secteurs résidentiels et les espaces publics.



Coût par logement
de la réhabilitation :
environ 40 000 €

• LA DÉCONSTRUCTION DES TOURS GALLIÉNI

Mises en service au milieu des années 60, les 2 tours de 9 étages abritaient 72 logements.

Angers Loire habitat, la Ville d'Angers, la communauté urbaine et l'Etat en concertation avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine ont fait le choix de démolir les tours car elles ne répondaient plus aux normes d'accessibilité et de sécurité et n'étaient plus adaptées aux besoins et modes de vies actuels.

La déconstruction : un processus en plusieurs étapes

La déconstruction d'un bâtiment passe par plusieurs étapes qui peuvent prendre plusieurs mois.

1. L'installation et la sécurisation du chantier : la zone de chantier est définie par la pose de clôtures pour éviter les intrusions. Les réseaux qui alimentent le bâtiment sont coupés (eau, électricité, gaz).

2. Le désamiantage et le curage du bâtiment : les matériaux à risque comme l'amiante sont retirés selon des protocoles précis pour assurer la sécurité des équipes de chantier. Le curage consiste à démonter tous les équipements et matériaux intérieurs qui sont ensuite triés et évacués par camion benne.

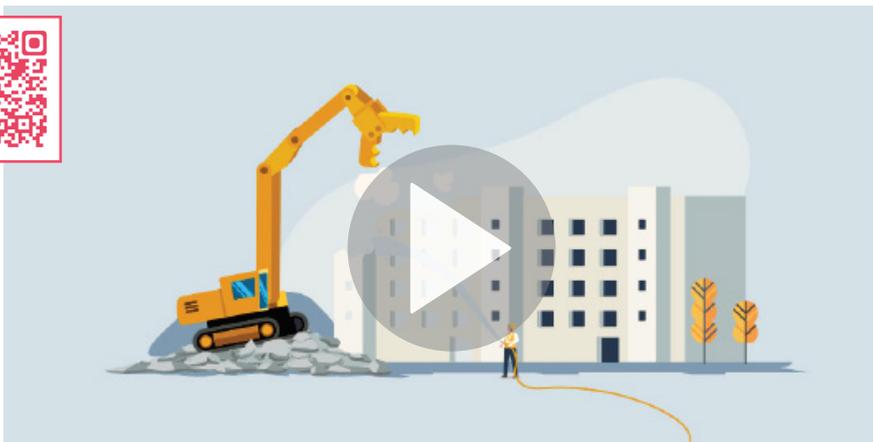
3. Le grignotage : il s'agit de l'abattage du bâtiment. 1 pelle équipée d'une pince à béton vient déconstruire le bâtiment de haut en bas. Les gravats sont concassés et évacués par camion benne.

4. Le remblaiement : l'espace libéré est remblayé et nivelé.

Chaque matériau est trié et évacué vers les filières de recyclage adaptées. Le bois, le PVC, les matériaux ferreux et inertes sont revalorisés et connaissent une seconde vie.

C'est l'entreprise Occamat qui a été choisie pour prendre en charge ce projet.

Découvrir en vidéo les différentes étapes de la démolition d'un bâtiment sur la chaîne Youtube d'Angers Loire habitat :



Une fois la démolition achevée, l'entreprise d'aménagement Alter créera un espace paysager sur le terrain laissé libre afin d'agrandir le parc Galliéni dont la dénomination va changer. En effet, entre le 15 mai et le 15 juin les Angevins sont invités à voter pour choisir un nom parmi les 5 sélectionnés dans l'annuaire des femmes remarquables angevines par un Jury citoyen. Le nom définitif sera annoncé début juillet.

Avant la démolition : le nécessaire relogement des locataires

Avant de lancer la démolition, un processus de relogement des habitants est mis en œuvre dans le respect d'une charte signée avec les associations de locataires. Les familles sont accompagnées par un interlocuteur dédié d'**Angers Loire habitat** qui définit avec eux leurs besoins et construit leur projet de relogement. Un travail partenarial est mené avec la ville, le CCAS et les autres bailleurs pour trouver la solution adaptée à chaque locataire. 3 propositions maximum de logement peuvent leur être faites. Une fois le nouveau logement trouvé, **Angers Loire habitat** organise et finance le déménagement.

Le processus de relogement des locataires des tours Galliéni a débuté en juin 2020 et s'est achevé en décembre 2021. 57 familles étaient alors concernées (15 logements vacants). 44 d'entre elles ont été relogées à Angers dont 56% sont restées à Monplaisir comme elle l'avait souhaité, 1 famille s'est installée à Beaucouzé, 4 à Verrières-en-Anjou, 3 à Ecoflant et 1 à Montreuil-Juigné.

Retrouver en vidéo les différentes étapes d'un relogement :



• LES PROJETS DES PROCHAINES ANNÉES À MONPLAISIR DANS LE CADRE DU NPNRU

Le processus de relogement a également démarré pour les 142 habitants de la dalle Allonneau située du 4 au 30 boulevard Auguste Allonneau et du 40-42 boulevard Gallieni. La démolition est envisagée en 2024, une fois l'ensemble des locataires de cet ensemble relogés. Parallèlement, plusieurs opérations de réhabilitation se dérouleront ces prochaines années : d'abord la réhabilitation des 110 logements situés du 16 au 38 boulevard Gallieni, à partir de fin 2023, puis l'ensemble immobilier Dunant, à partir de fin 2024.

Enfin, **Angers Loire habitat** construira, à proximité du boulevard Allonneau, une vingtaine de logements en accession à la propriété.

1- La démolition de 142 logements pour un projet d'accession sociale à la propriété

142 logements situés du 4 au 30 (numéros pairs) boulevard Auguste Allonneau et aux 40-42 boulevard Gallieni

Date de mise en service : 1963/1965

Date de démolition : 2024

Lancement des relogements : 15 septembre 2022 par une réunion publique.

Relogements à réaliser :

141 logements et 136 ménages à reloger.

33% des ménages se sont déplacés à la réunion publique. Une majorité de grands logements : 52% de T4/+.

Des loyers bas avec une moyenne de 370€ pour un T4 et 428€ pour un T5. Des logements traversants, équipés de balcons, loggias et avec de grandes surfaces.

Rencontres à domicile en cours, une première phase du 40, 42 au 12 boulevard Allonneau. Mobilisation des bailleurs en Comité Inter Bailleurs car recherche de grands logements T5 ou T6.

Projet après démolition :

Dans cette zone **Angers Loire habitat** devrait reconstruire 15 à 25 logements en accession sociale à la propriété.



2. Poursuite des réhabilitations

110 logements du 16 au 38 boulevard Galliéni



Coût par logement de la réhabilitation :
environ 45 000 €

- Date de mise en service : 1963/1964
- Date prévisionnelle des travaux : début 2023 à début 2025
- Maitrise d'oeuvre : CHED Architecture, bureau d'études BE Gelineau et économiste Marchand Bodin
- Coût prévisionnel de l'opération : 5 millions € TTC

- Travaux de réhabilitation à venir :

Raccordement au réseau de chauffage urbain de Monplaisir

Clos et couvert :

- Traitement de l'aspect esthétique des bâtiments
- Isolation des pignons et des retours pignons
- Remplacement des garde-corps des balcons
- Réfection de l'isolation des combles
- Remplacement des menuiseries bois
- Remplacement des menuiseries en aluminium dans les loggias
- Remplacement des garde-corps/soupiraux des caves
- Remplacement des portes des halls d'entrées
- Remplacement des rampes d'accès

Parties communes :

- Remplacement des portes métalliques accès sous-sol/caves
- Réfection des peintures des parties communes et mise en place d'un nouveau carrelage dans les halls d'entrées
- Mise en place d'une gaine technique dans les parties communes (alimentation chauffage urbain).
- Création d'un système de désenfumage des cages

d'escalier en toiture

- Réfection de l'éclairage

Logements :

- Remplacement des portes d'entrée des logements
- Mise en sécurité électrique
- Motorisation des volets roulants des grandes baies du séjour
- Mise en place de robinets thermostatiques et remplacement des tés de réglages sur les radiateurs
- Remplacement des bouches d'entrée d'air et d'extraction
- Remplacement des robinetteries
- Remplacement des réservoirs WC, des éviers, des meubles sous évier et mise en place d'une colonne sous les lavabos
- Mise en place de sol PVC dans les pièces humides
- Mise en place d'un module thermique d'appartement (MTA) pour le chauffage urbain en lieu et place de la chaudière
- Mise en place d'une VMC
- Remplacement de l'interphonie

Un projet de résidentialisation a été ajouté au programme suite à l'obtention de crédits supplémentaires.

- Gain énergétique :

Consommations d'énergie : le gain moyen par bâtiment sera de 55,96 kWhEP/m².an, permettant une évolution de la note énergétique vers B. L'impact des travaux équivaut à une réduction de 14 000 tonnes de CO₂ sur 50 ans.

Les travaux permettront d'atteindre les exigences du label BBC Rénovation Effinergie.

3. La réhabilitation de l'ensemble immobilier Dunant

237 logements situés du 20 au 30 (numéros pairs) boulevard Henri Dunant / 1 rue Lézin Goyer / 2 square de Touraine / 2 rue Lucien Béjeau



- Date de mise en service : 1973 à 1975
- Date prévisionnelle des travaux : 2024 - 2026

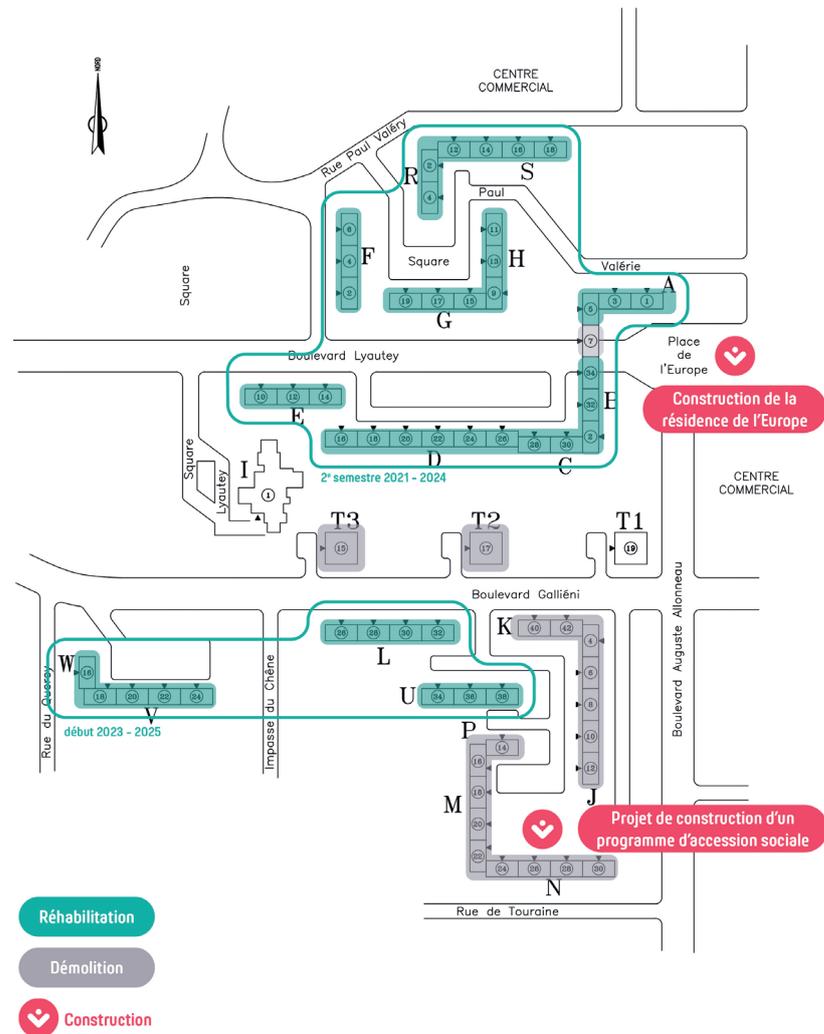
Le programme de travaux est en cours de préparation.

A proximité du programme, Bouygues Immobilier va construire un projet immobilier appelé Les Cèdres et dans lequel 20 places de stationnement, en sous-sol seront destinées aux locataires de la résidence Dunant.



Le programme immobilier Les Cèdres.

Plan du NPNRU de Monplaisir



ANGERS LOIRE HABITAT EN QUELQUES CHIFFRES

L'Office Public de l'Habitat, rattaché depuis janvier 2012 à Angers Loire Métropole, gère près de **14 000 LOGEMENTS**

LOCATIFS SOCIAUX sur **20 COMMUNES.**

L'Office propose des logements en location et en accession, des logements familiaux, des logements dédiés aux seniors et aux étudiants mais également des bureaux et des commerces.

50 M€ SONT INVESTIS CHAQUE ANNÉE en travaux de maintenance et de construction.

INFORMATIONS RENSEIGNEMENTS

Caroline Pavlovic,
Directrice de la communication
Angers Loire habitat

T 02 41 23 57 83
P 06 75 39 49 87

Développons l'équilibre de nos territoires.



www.angers-loire-habitat.fr

pdl.vyv3.fr