



DREUX, QUARTIER DE LA CROIX TIENAC

OPAC HABITAT DROUAIS

1. LE QUARTIER DE LA CROIX TIENAC

Le site

Le quartier de la Croix Tiénac se situe sur le plateau Nord de l'agglomération de Dreux, il s'inscrit dans un quartier d'habitat social plus large, le quartier Dunant, dont l'OPAC de Dreux est le principal bailleur.

Ce quartier se composait initialement de 28 immeubles de 4 étages (459 logements), sous forme de petits plots implantés sur un sol peu aménagé. Ce site souffrait d'une vacance importante, d'un manque d'attractivité, d'espaces extérieurs au statut flou (stationnement anarchique, jeux et plantation quasi inexistantes, etc.), de la présence de voies en impasse.

Le projet pour le quartier de la Croix Tiénac

Dans le cadre d'un projet ANRU intercommunal (Dreux/Vernouillet), le quartier de la Croix Tiénac a fait l'objet de travaux de réhabilitation et de résidentialisation. Pour la définition du projet, une maîtrise d'ouvrage collective a été organisée sous forme de groupement de commande. Après audition de trois équipes, c'est le cabinet Plaze qui a été retenu et a travaillé sur l'ensemble du projet ; pour la réalisation des travaux, la Ville de Dreux a pris en charge les espaces extérieurs et les voies, le bailleur les bâtiments, et la Communauté d'agglomération de Dreux les réseaux et conteneurs enterrés à ordures ménagères.

Afin d'informer les habitants du projet, des réunions ont été organisées par le bailleur et des représentants de la ville en amont pour les informer des travaux qui allaient être menés, et par la suite au début et au cours du chantier, une fois tous les deux mois, afin de les informer et de vérifier le bon déroulement des travaux.

Coût des travaux

Les travaux de résidentialisation ont coûté 3 009 790 €, soit 5 960 €/lgt.



2. LE PROJET DE RESIDENTIALISATION

Parti pris du projet de résidentialisation

Quatre résidences comprenant chacune de 100 à 130 logements, soit quatre ou cinq bâtiments, ont été créées. Fermées par des grilles hautes, de taille généreuse, elles incluent l'ensemble des fonctions résidentielles : stationnements privés, jeux, espaces de convivialité et conteneurs OM enterrés chaque fois que c'était possible. Le parti retenu consistait à dessiner de grands îlots privés et à réduire l'espace public à la voirie, bordée de quelques stationnements longitudinaux ; c'est en fonction de ce parti qu'ont été dessinées les résidences.

Le gabarit de ces résidences, associé à l'affectation d'un gardien à chacune d'entre elles, est favorable à une bonne gestion et tenue du site.





Délimitation des résidences

Les résidences sont délimitées sur l'ensemble de leur pourtour par des clôtures d'environ 2 mètres à baraudage épais. Ce choix répond au parti de départ qui consistait à fermer les résidences. D'abord mal perçu par les habitants qui pensaient qu'on voulait « les enfermer », ce choix est aujourd'hui apprécié et ces limites sont relativement respectées, bien que certaines des entrées aient pu être vandalisées.

Le tracé des rues épouse les limites résidentielles, et les immeubles en plots qui « flottaient » auparavant dans un espace peu structuré sont désormais organisés de manière cohérente.

L'accès aux résidences s'effectue depuis la rue, pour les piétons par des portails protégés par un système d'interphonie, pour les voitures par des portails automatiques, lesquels présentent pour certains des dégradations parfois dues à la malveillance, mais aussi à une insuffisante résistance du matériel.





Organisation de l'espace résidentiel

Les espaces verts inclus dans les résidences sont vastes, intègrent notamment des jeux d'enfants et ont fait l'objet d'un aménagement paysager de qualité. Ils sont bien respectés.



Les cheminements dans les résidences

Les cheminements piétons sont traités en revêtement minéral clair, de bonne qualité et se détachent visuellement très clairement de ceux réservés aux voitures. Le tracé des cheminements manifeste un effort d'ajustement aux caractéristiques du site et aux usages.





Stationnement

Les places de stationnement (une par logement) sont situées à l'intérieur des résidences ; viennent s'y ajouter quelques places visiteurs le long des voiries, ainsi que quelques boxes mis en location à l'intérieur des résidences. Ces places sont attribuées, mais non louées. A la demande de certains gardiens, des stop-car ont été installés dans certaines résidences. Ailleurs, le gardien a jugé qu'il était en mesure d'assurer une régulation avec les habitants.

Le réaménagement du quartier a permis de limiter très fortement le stationnement sauvage, qui était auparavant la règle sur le quartier.



Ordures ménagères

La collecte sélective se fait par tri enterré. Des édicules ont été placés dans et hors des résidences. La circulation des camions à l'intérieur des résidences pose parfois problème dans le premier cas, à cause de leur rayon de giration. Les édicules ont été positionnés sur les cheminements piétons ou conducteurs.



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT



Espaces privatifs

Certains des rez-de-chaussée disposent de cours avec accès privatif, très minérales et assez visibles, ce qui est peu favorable à une appropriation par les locataires. Des balcons ont par ailleurs été réaménagés à l'occasion de la réhabilitation.



Interventions sur le bâti

Les 459 logements du quartier ont fait l'objet d'une réhabilitation. Les travaux ont permis le changement des fenêtres, des portes palières, des installations électriques, du chauffage, etc., ainsi que le ravalement des façades.



Les halls ont également fait l'objet d'une intervention. Ils ont été sécurisés et requalifiés (changement des boîtes aux lettres, remise en peinture et éclairage). Leur accessibilité PMR



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

est assurée par des rampes préexistantes qui ont été maintenues. Ils sont traversants.





3. LA GESTION

Répartition de la gestion et des domanialités

Avant la résidentialisation, l'ensemble des espaces extérieurs étaient propriété de, et gérés par, la Ville. Le souhait est que la répartition des domanialités corresponde désormais au nouveau dessin du quartier, et que les bailleurs deviennent donc propriétaires des espaces résidentiels. Les démarches administratives n'ont toutefois pas encore été faites.

De façon corrélative, la gestion sera à terme assurée par le bailleur dans l'enceinte des résidences. Toutefois, et en l'attente d'une évaluation du coût de la gestion de ces résidences, elle est aujourd'hui toujours assurée par la Ville.

A terme, la redistribution du foncier permettra d'offrir des parcelles d'une dimension favorable pour envisager des évolutions futures.

Modalités de gestion des résidences.

Les gardiens sont mobilisés pour le nettoyage des halls d'entrée et du tour d'échelle des immeubles. Ce sont des prestataires extérieurs payés par la Ville qui se chargent du reste du nettoyage, de l'entretien des espaces verts, des jeux et des portails automatiques.

Coûts de gestion après résidentialisation

Après la réalisation de la résidentialisation, le bailleur a constaté une diminution des charges d'entretien des parties communes due à la diminution des tâches liées au traitement des ordures ménagères.

En revanche, de nouvelles prestations ont généré des coûts nouveaux, tels le contrat d'entretien des portails automatiques, l'entretien des luminaires, de l'interphonie et des paraboles collectives.

Concernant les portails automatiques, une intervention a lieu chaque semaine pour vérifier le bon fonctionnement de l'ensemble des 16 portillons et des 12 portails coulissants. Au premier trimestre 2007, les coûts de réparations s'élevaient à 7000 €, ils sont variables mais il faut compter en moyenne entre 3000 et 4000 € par trimestre.

Répercussion des travaux de résidentialisation sur les charges des locataires

Les discussions sont en cours entre la Ville et l'OPAC concernant les modalités futures de gestion du foncier rétrocédé. Le transfert engendrera une augmentation des charges pour les locataires, qui d'après une première évaluation devrait être d'environ 10 €/lgt.mois.

Le bailleur va tenter de réduire cette hausse des coûts de maintenance en lançant un marché à bon de commande pour l'entretien des espaces verts et des aires de jeux et la



maintenance des portails automatiques. L'estimation de la hausse qui a été faite permet au bailleur de se référer à un seuil maximum pour ce marché.

4. EN CONCLUSION

Cette résidentialisation est de qualité car le parti de départ, cohérent, a été tenu. Le caractère imposant des grilles est compensé par la taille importante des résidences, qui en limite l'impact.

Sur place, l'ensemble des acteurs se dit satisfait. Le quartier de la Croix Tiénac, qui était auparavant l'un des moins attractifs, est devenu le quartier d'habitat social le plus recherché de l'agglomération.

5. CONTACT

Patrick le Dorlot OPAC – Habitat Drouais
02 37 38 60 20, p.ledorlot@opacdedreux.com