L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

RESIDENCES « GRANDIN NOURY » ET « VICTOR GRANDIN » ELBEUF - HABITAT 76

1. DESCRIPTION GENERALE DE LA RESIDENTIALISATION

Présentation du site et de son environnement

Le quartier comprend 184 logements, divisés en deux groupes séparés par une rue :

- L'îlot « Victor Grandin », construit dans les années 1970, est composé de deux tours R+7.
- L'îlot « Grandin Noury », construit dans les années 1980, est composé de six bâtiments : un R+2, trois R+3 et deux R+4.

Des équipements (le centre de jeunesse Jean-Pierre Papin et une salle de sport) sont localisés à proximité des deux tours de l'îlot Victor Grandin.

Le projet d'ensemble : maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, grandes orientations

Les groupes « Victor Grandin » et « Grandin Noury » ont fait partie du projet de l'ORU du quartier du Puchot (1ère phase) et c'est à ce titre qu'ils ont bénéficié de travaux d'aménagement et de résidentialisation.

Cinq objectifs ont été poursuivis dans le cadre de cet aménagement :

- une meilleure différenciation des espaces publics et privés,
- une meilleure lisibilité des cheminements piétons traversant l'îlot,
- une meilleure accessibilité de certains immeubles aux personnes à mobilité réduite, en prenant en compte la topographie du site,
- une amélioration du stationnement résidentiel,
- enfin une amélioration de la collecte sélective des déchets.

La maîtrise d'ouvrage de la résidentialisation a été assurée par Habitat 76 avec le bureau d'étude Arcantere–Iris Conseil comme maître d'œuvre.

Plan d'ensemble du quartier résidentialisé

Taille de la résidentialisation

Les huit bâtiments du quartier ont été concernés par la résidentialisation.

Résumé du parti pris de la résidentialisation

La résidentialisation est « douce » : les limites entre espaces publics et privés ont été travaillées majoritairement sans clôture. Le quartier est organisé en deux îlots ouverts reliés par une placette centrale dont la structuration a nécessité de travailler la trame viaire. A l'intérieur de chacun d'entre eux ont été aménagées des aires de stationnement et des espaces verts. Un système de contre-allées piétonnes permet d'éloigner les circulations des pieds d'immeubles. Les cheminements piétons ont été repensés pour permettre la traversée du quartier de part en part, notamment par les personnes à mobilité réduite, ce qui a été rendu difficile par une topographie contraignante. Par ailleurs, rue de Rouen la construction d'un mur de soutènement entre la rue et l'immeuble a permis la création de jardins privatifs.

Coût de la résidentialisation

Le coût total de cette résidentialisation est de 518 395 €. Elle a été financée à hauteur de 50 % par l'ANRU, 14 % par le FEDER, 7 % par le Conseil Général, et 29 % par Habitat 76. Des travaux de mise en place d'un système de vidéosurveillance ont par ailleurs été menés pour un coût de 17 500 €, financés à 50% chacun par l'ANRU et Habitat 76.

2. MODALITES D'ELABORATION DU PROJET

Elaboration du projet

Les travaux de résidentialisation ont fait l'objet d'une Convention constitutive de groupement de commandes (signature en janvier 2003 par la ville et les trois bailleurs concernés par le programme d'aménagement du quartier du Puchot 1ère phase). Cette Convention a désigné la ville d'Elbeuf comme coordinateur, avec mandat de réalisation de cette opération au nom et pour le compte des membres du groupement.

Démarche de concertation avec les habitants

Elle s'inscrit dans le cadre de la démarche de Gestion urbaine de proximité ; les habitants ont été consultés aux différents stades du projet : en amont un diagnostic en marchant a été réalisé avec eux ; pour l'élaboration du projet leurs souhaits ont été pris en compte et le programme leur a été présenté. Pendant les travaux, tous les mardis, des réunions publiques ont été organisées. Enfin, deux évaluations ont eu lieu après la livraison en avril 2006.

3. LE PROJET DE RESIDENTIALISATION

1. Taille, délimitation et accès des résidences

Taille et délimitation des résidences

Habitat 76 et la ville n'ont pas souhaité fermer complètement les îlots, notamment du fait qu'une rue traverse le quartier. Ce choix se traduit par une approche « symbolique » qui s'appuie principalement sur le traitement différencié des espaces publics et privés. Des végétaux sont plantés pour former un écran par rapport à la rue, écran qui peut être renforcé suivant la configuration des bâtiments par des contre-allées qui éloignent les circulations des pieds d'immeuble.

Rue de Rouen toutefois, la limite est plus marquée, par un mur de soutènement à parement en briquettes surmonté d'un baraudage rouge sienne (respectant la Charte de la ville d'Elbeuf). Ce mur a été créé pour combler la différence de niveau entre la rue et les immeubles. Ces derniers ont un accès direct sur la rue de Rouen matérialisé par un escalier et une tonnelle qui marque l'entrée de chaque hall.

Mur de soutènement
rue de Rouen

L’accès aux résidences

L’accès aux halls est sécurisé par digicode et, sur le seul groupe Victor Grandin, l’accès au parking est sécurisé pour les voitures par une barrière automatique avec commande à distance. Ce parking est réservé exclusivement à l’usage des locataires qui ont reçu deux badges par logement lors de la mise en service des équipements. Un sens de circulation est institué à l’intérieur du parking dont l’une des barrières est programmée pour l’entrée des véhicules et l’autre pour la sortie. Fin 2007 toutefois les barrières ne fonctionnaient pas, ce pour des raisons techniques.

2. Programmation des résidences

Organisation générale des résidences

Afin de limiter les nuisances liées aux circulations automobiles, plusieurs strates ont été aménagées devant les immeubles : contre-allées, écrans de végétaux et enfin poches de stationnement.

Un jardin d'agrément a été créé au cœur de l'îlot « Grandin Noury », et une attention particulière a été accordée à la qualité et à la pérennité des plantations qui structurent les cheminements.

Une placette centrale a été aménagée pour créer un lien entre les deux groupes. Plantée d'arbres, entourée de haies végétales, cette placette donne une identité à l'ensemble du quartier. Quelques bancs et des candélabres ont également été installés pour la rendre plus accueillante. Le mobilier urbain (rouge Sienne) est le même que celui du centre ville, inscrivant pleinement ce quartier comme une partie de la ville d'Elbeuf.

D'autre part, en utilisant la topographie du site, des terrasses engazonnées ont été aménagées pour créer des espaces de convivialité.

Enfin, outre une aire de jeux pour les enfants et d'un plateau multi-sports, une aire de pétanque a été aménagée, plus particulièrement destinée aux adultes. Elle permet de diversifier l'offre d'équipements de loisirs à toutes les tranches d'âges.

Placette centrale

Jardin d'agrément sur l'îlot « Grandin Noury »

Aménagement de terrasses engazonnées

Cheminements

Une rampe à pente adoucie a été créée à partir de la rue Rouen pour permettre l'accès du hall de l'immeuble « Romain Rolland » aux personnes à mobilité réduite.

Des allées piétonnes permettent de relier les places de stationnements au trottoir et des passages protégés facilitent le franchissement des voies de circulation en toute sécurité.

Rampe d'accès de la rue de Rouen

Stationnement

Cette question a constitué l'une des priorités du projet, notamment en ce qui concerne les besoins des personnes handicapés auxquelles huit places ont été réservées.

Sur le groupe « Grandin Noury », de nouvelles aires de stationnement ont été créées le long de la placette centrale aménagée, perpendiculaire aux rues, face aux bâtiments « Romain Roland », « Albert Camus » et « Gide » de façon à avoir des parkings pour chaque immeuble. On compte 68 places de stationnement aérien, 21 places dans un parking souterrain et 26 boxes, soit 115 places pour 83 logements.

Sur le groupe Victor Grandin, le parking situé à l'arrière des deux tours a fait l'objet d'un réaménagement. L'objectif était de renforcer l'utilisation de ce parking auparavant sous-utilisé, afin de limiter le stationnement sur la rue du Moulin Saint Etienne. Il a été restructuré afin d'optimiser le nombre de places de stationnement (54 places) Son accès à partir des deux halls d'immeubles a été facilité avec la création de cheminements en façade ou en pignon des deux tours. Ce parking a fait l'objet d'un traitement paysager et d'un renforcement de l'éclairage. On compte sur cet îlot 89 places de stationnement aérien, (dont 54 résidentialisées), qui sont mises gratuitement à la disposition des 96 locataires des deux tours. A cette offre vient s'ajouter 17 boxes en rez-de-chaussée loués 40 €/mois. Ainsi, avec 106 places au total, le ratio d'une place par logement est largement atteint.

Ordures ménagères

La gestion des déchets est une thématique qui est ressortie avec force lors de la réflexion menée dans le cadre de la gestion urbaine de proximité. En outre, il est apparu que la collecte sélective instituée depuis plusieurs années dans ce quartier fonctionnait mal.

Suite à cette réflexion, les vide-ordures ont été conservés dans les tours, mais l'accès aux containers en sous-sols est impossible pour les locataires. Par ailleurs, un local de collecte sélective a été créé sous la dalle du parking en pignon du bâtiment « Flora Tristan », le long de la placette centrale. Toutefois le dimensionnement (pas assez large) et l'accessibilité (trop hautes) des trappes posent problème. A terme, un autre lieu de stockage est programmé. Afin de permettre une bonne utilisation de cet équipement, une action de sensibilisation des usagers a été menée avec la Communauté d'agglomération pour faire progresser la pratique de la collecte sélective.

D'autre part, pour faciliter le ramassage des déchets, plusieurs points de stockage temporaires sont matérialisés au sol pour éviter les conflits d'usage.

Espaces privatifs

Grâce à la mise en place, rue de Rouen, d'un mur de soutènement, l'espace entre l'immeuble et la rue a été optimisé pour créer des jardins privatifs pour quatre logements situés en rez-de-chaussée. Délimités par des clôtures légères de 2 m, ces jardinets ont été engazonnés par le bailleur et mis à disposition des locataires.

Ces aménagements permettent d'écarter les flux piétons des façades et de revaloriser le cadre de vie des locataires de ces logements qui connaissaient auparavant un fort taux de vacance.

3. Interventions sur le bâti

Les halls et les boîtes aux lettres

Sur le groupe « Grandin Noury », en 2006 les halls et les montées d'escaliers ont été repeints ; la vidéosurveillance a été mise en place.

Sur le groupe « Victor Grandin » la peinture des halls et des cages d'escaliers a été réalisée en 2003 et l'année suivante la vidéosurveillance a été renforcée.

Réhabilitation

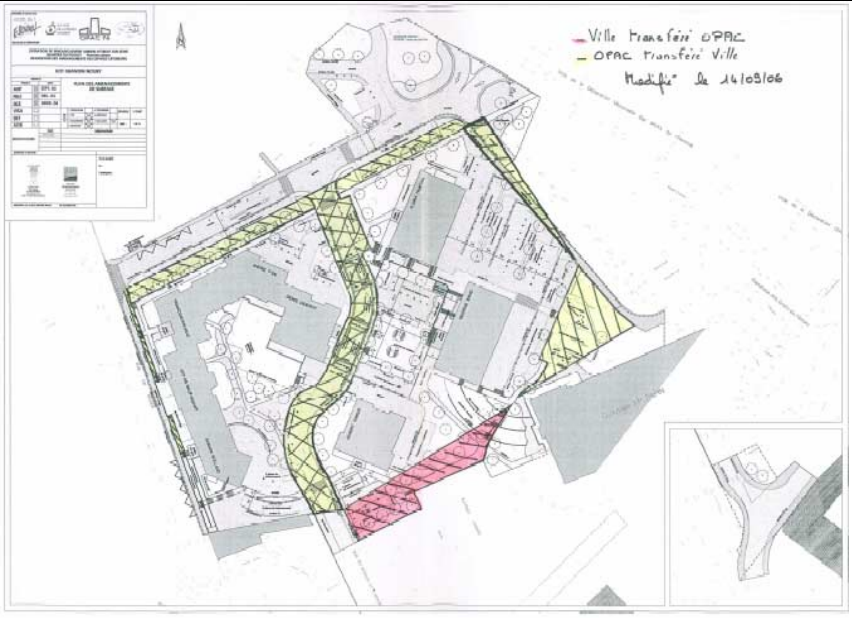
En 2002, une réhabilitation lourde a eu lieu sur les tours du secteur Victor Grandin, qui a consisté notamment en une isolation des façades, un changement des menuiseries PVC et une mise aux normes de l'électricité.

La même année, le secteur Grandin Noury a également fait l'objet de travaux de réhabilitation qui se sont portés sur les façades où un parement en briques a été rajouté au niveau des soubassements.

4. LA GESTION

Répartition de la gestion et des domanialités

Habitat 76 était initialement propriétaire de l'intégralité du foncier, y compris des voies publiques. La résidentialisation a été l'occasion de remettre à plat les domanialités. Des échanges de foncier (cf.plan) ont été conduits entre la ville et le bailleur ; il est notamment prévu que l'espace dévolu à l'aire de jeux devienne du domaine public.



Coûts de gestion après résidentialisation et répercussion sur les charges des locataires

Habitat 76 a systématiquement recours à des paysagistes pour l'élaboration de ses projets de résidentialisation. Le bailleur se montre vigilant sur le choix des plantes, qui nécessite peu d'entretien afin de limiter les coûts de gestion.

Ainsi, les charges d'entretien sur ce quartier sont globalement restées constantes bien que le bailleur ait récupéré, à l'issue des travaux de résidentialisation, la gestion des candélabres auparavant situés sur l'espace public. Le bailleur l'explique par le fait que les surfaces d'espaces verts ont diminué suite à la création de places de stationnement, compensant le coût d'entretien, supérieur, des nouveaux aménagements.

6. CONTACTS

Jean-Michel Renault, Responsable de la Mission Renouvellement Urbain, jmrenault@habitat76.fr

Annick LAMBERT, Directrice du Territoire Rouen/Elbeuf, alambert@habitat76.fr