

FORUM DE LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

2^{ème} table ronde **« consommer mieux l'espace »**



**Grand
Montauban**
Communauté d'Agglomération

13 Octobre 2017

Pour le PRU de Montauban : une étude d'envergure

- Une mission diagnostic est confiée à un groupement dont deux architectes urbanistes Bruno FORTIER et Jean-Patrick FORTIN.
- Une thématique essentielle se dégage « Montauban entre ville historique et ville émergente »
- **Leur constat** : « une ville inscrite avec évidence dans une géographie (méandres du Tarn et Pont Vieux), dont la forme urbaine manifeste sa relation avec un territoire agricole proche ce qui lui a permis d'échapper à la désagrégation de la ville historique ».
- **Leurs perspectives** : Montauban doit susciter la coopération des propriétaires fonciers, aménageurs, promoteurs et bailleurs pour promouvoir un équilibre entre restauration, réhabilitation, renouvellement et extension.

Pour le PRU de Montauban :

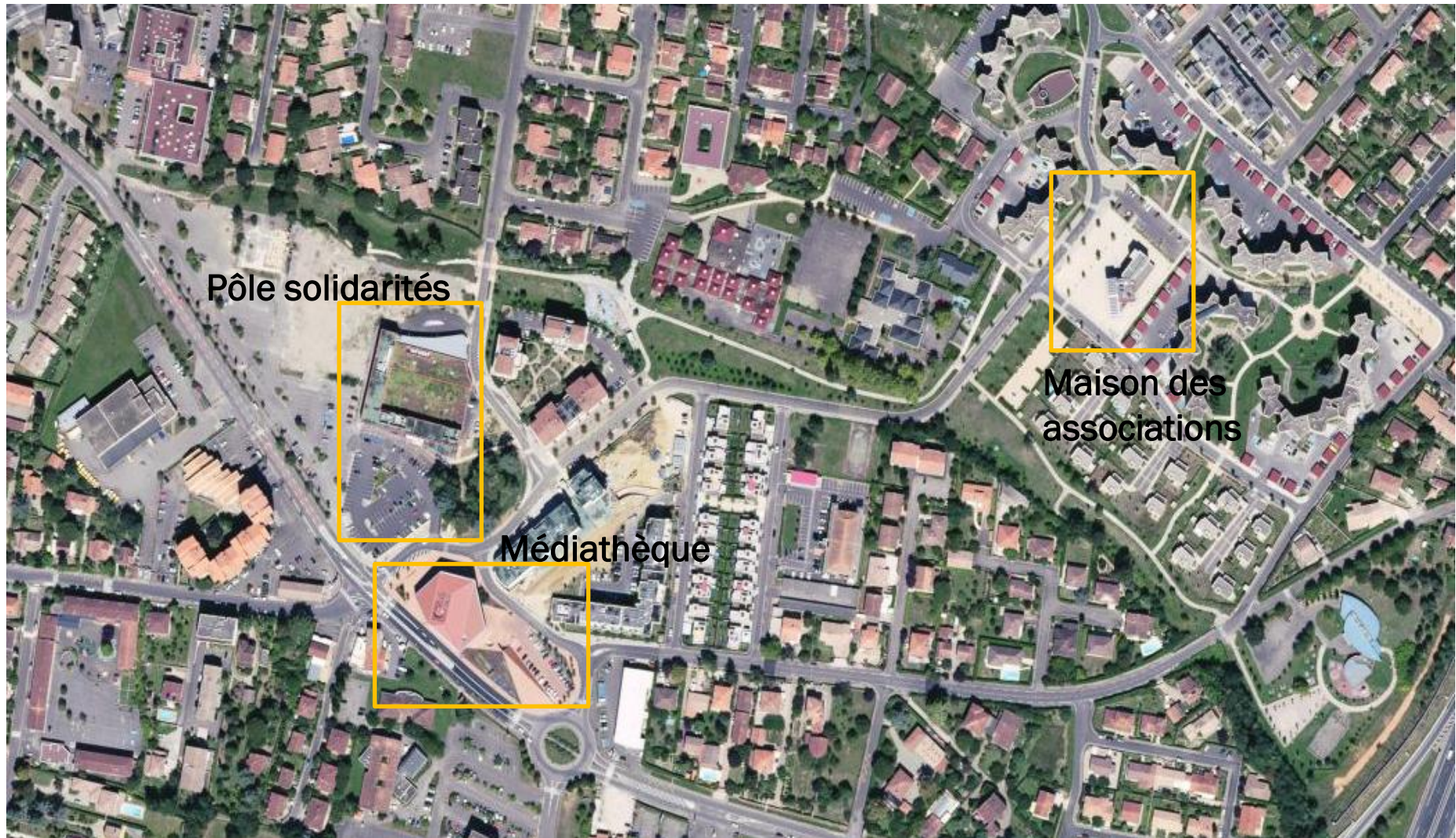
Déclinaison des perspectives pour les quartiers Est

- L'étude dénombre 1200 logements sociaux sur le périmètre de l'ANRU, il y a des atouts et des faiblesses :
- Atouts : accès facile au centre-ville et à la rocade, trajectoires résidentielles et appartenances catégorielles très diversifiées
- Faiblesses : cette diversité d'origines génère des conflits de voisinage et la qualité des logements est critiquée. Une vacance pénalise durablement la gestion des bailleurs, un programme de démolitions va autoriser un nouveau maillage et l'inscription de ce territoire dans un paysage urbain renouvelé.

Périmètre du PRU de Montauban : l'AVANT



L'APRÈS : le quartier aujourd'hui



Le PRU de Montauban en quelques chiffres

- Le premier programme de rénovation urbaine (PRU) a été lancé en 2004 et représente 145 millions d'euros d'investissements prévisionnels.
- Il ciblait les cités des Chaumes, Pyrénées, Sellier, soit près de **35%** du parc HLM de Montauban.

Son objectif : Faire de ce quartier social des années 70-80 un quartier de Montauban en tout point comparable aux autres quartiers de la ville en :

- créant de nouvelles voies de façon à désenclaver le quartier,
- rendant moins dense le logement social (déconstructions) et reconstruisant l'habitat diversifié (pavillons, accession à la propriété, etc.)
- offrant des équipements et des espaces publics à l'échelle de la ville et du quartier

Démolitions - reconstructions

Le projet de rénovation urbaine de Montauban se singularise par un vaste programme de démolitions / reconstructions, se traduisant par la démolition de 70% des cités d'habitat social du quartier, soit :

- 740 logements démolis
- 855 logements ont été reconstruits sur site, en diffus (ZAC multi sites) et en cœur de ville.



Réhabilitations et aménagements

Ce programme de démolitions / reconstructions a été complété par :

- La **requalification de 294 logements** qui ont fait l'objet de réhabilitations et résidentialisation.
- L'**aménagement des espaces publics** des quartiers Est : **coulée verte, voirie, place des Chaumes...**
- La **création d'équipements et de locaux associatifs** : Maison des Associations, Médiathèque, Jardins Familiaux... et l'extension du centre social de la Comète.
- D'autres opérations, non financées dans le cadre du Projet de rénovation urbaine, mais concourant à la réussite du projet :
 - **nouveau centre commercial** regroupant le Leader Price, la Poste, la pharmacie de la Fobio, une brasserie et des locaux professionnels (installation du Pôle solidarité)
 - **parc des Cèdres**
 - **à proximité immédiate du quartier le complexe aquatique Ingréo.**

Focus sur les éléments structurants du quartier



Le pôle solidarités et le centre commercial



La Mémo



La maison des associations



La coulée verte

PRU de Montauban : aménagements récents

(2016-2017) fin du dispositif ANRU



Nouvelles façades de la résidence des Chaumes



Mobilier urbain de la voie Surcouf



La place des Chaumes et son mobilier urbain



Construction d'une résidence sur le terrain du JSport

Foncière Logement : acteur et investisseur de la Rénovation Urbaine

- Association à but non lucratif créée en 2002 par les partenaires sociaux en application d'une convention avec l'État
- La Foncière Logement est financée par **Action Logement** qui participe à 93% au financement du Renouvellement Urbain
- Vocation : produire des logements locatifs à destination des salariés pour diversifier l'habitat et favoriser la mixité sociale, en attirant de nouvelles populations salariées qui vont contribuer au changement d'image des quartiers en rénovation urbaine.

- L'opération Les Floréales s'insère au sein du quartier Médiathèque, rue Louis Jouvét.
- La Foncière Logement a organisé début 2006 un **dialogue compétitif qui a permis de retenir le projet de Cirmad / JF. Martinie.**

Lauréat de la consultation: Cirmad/J.F Martinie « Les Floréales »

Une architecture moderne en référence à Mallet-Stevens:

- Grandes baies, terrasses jardins, terrasses hautes très urbaines accessibles et ensoleillées
- Occultations par stores à lames orientables électriques
- Jardin commun intérieur très riche
- Séjours en double volume

Les Floréales est un ensemble de 26 maisons individuelles urbaines :

- 9 type 3 de 88 m²
- 11 type 4 de 100 m²
- 6 type 5 de 114 à 125 m²



Opération « Les Floréales » : le projet

D'architecture contemporaine, les logements offrent en rez-de-chaussée, **terrasse** et **jardin privatif** comme prolongement des pièces de vie, la partie nuit se situe en étage et une terrasse constitue un **troisième niveau**.

Chaque logement dispose de deux stationnements dont un **garage**.



Opération « Les Floréales » : la réalisation

(livraison mars 2010)



Cette opération
a reçu le **label**
Chantier bleu grâce
à son exemplarité en
matière de qualité,
de sécurité et
d'environnement.



Opération « Les Floréales » : la gestion locative

La gestion locative est assurée par le groupe **Foncia Groc** à Montauban et se caractérise par les éléments suivants :

- **Très peu de départs** de locataires (prestations de qualité appréciées et recherchées par les locataires), en 2016 seulement 4 départs
- **Aucune vacance** entre les locations. En 2016, les 4 logements libérés ont été reloués dès le lendemain. Il existe même une **liste d'attente** de candidats locataires.
- 7 locataires sont toujours en place depuis la livraison en 2010
- **Aucun problème de voisinage.**

Opération « Les Floréales » : les loyers

En 2017, les loyers pratiqués par la Foncière Logement sont:

- Pour une villa type 3 : **553€** hors charges
- Pour une villa type 4 : **578€** hors charges
- Pour une Villa type 5: **644€** hors charges

Les charges prévoient les contrats d'entretien des portes motorisées de garage, des chaudières, des VMC ainsi que des espaces verts communs.

Les logements sont destinés à une clientèle salariée du secteur privé. Dans l'objectif de mixité, les ressources des ménages doivent être supérieures à celles du HLM.

Les candidats locataires doivent répondre à des critères d'attributions spécifiques :

- avoir des revenus professionnels et au moins un CDI où l'employeur cotise au 1% logement
- avoir des ressources encadrées