

Projets de renouvellement urbain de Tours Métropole Val de Loire

Ville de Saint-Pierre-des-Corps
Commission urbanisme – 09/11/2021



PRÉFÈTE
D'INDRE-ET-LOIRE

VILLE DE
TOURS



- 1 CALENDRIER DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN**
- 2 OBJECTIFS ET PROGRAMME URBAIN DE LA RABATERIE**
- 3 LES SECTEURS DE PROJET (4)**
- 4 LA MAQUETTE FINANCIÈRE ACTUALISÉE**
- 5 ENJEUX TRANSVERSAUX : DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN INTEGRES AUX POLITIQUES METROPOLITAINES**

CALENDRIER DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES 4 QUARTIERS ELIGIBLES

Mars 2020

Signature de la convention pluriannuelle (4 quartiers)

Novembre 2020

Signature d'un **1^{er} avenant** (nouvelles opérations de reconstitution)

Décembre 2020

Revue de projets : acte le principe d'un nouvel avenant en 2021, pour prendre en compte les modifications de projet envisagées

Jan. - oct. 2021

Études et ajustements des projets

15 décembre 2021

Présentation des modifications des projets devant le **Comité National d'engagement de l'ANRU**

1^{er} trimestre 2022

Signature de l'**avenant n°2** à la convention pluriannuelle

CALENDRIER DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA RABATERIE

Mai 2019

Réunion avec les habitants et commerçants de présentation du projet de requalification du centre commercial de la Rabaterie

Février 2021

Commission urbanisme : adaptation du projet (concentration des moyens sur le secteur du centre commercial)

Avr. - oct. 2021

Actualisation du projet de requalification du centre commercial de la Rabaterie (mission d'appui de l'ANRU confiée à Egis Conseil)

24 nov. 2021

Réunion publique

Fin 2021

Consultation pour une **assistance à maîtrise d'ouvrage chargée de rédiger la consultation pour désigner l'aménageur** de l'opération de requalification du secteur du centre commercial

2022 à 2029

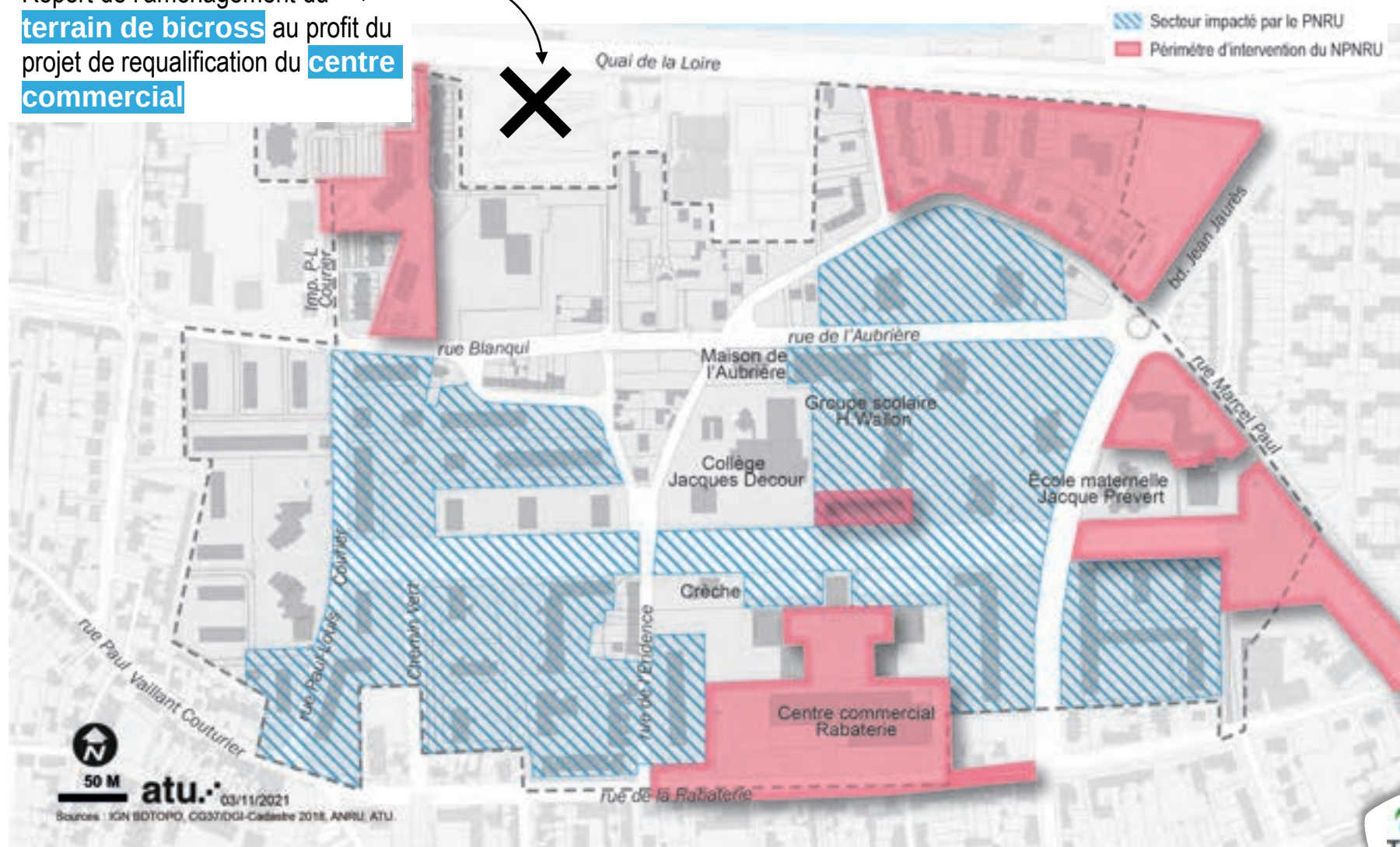
Études de maîtrise d'œuvre et lancement des travaux (5 secteurs concernés : école Wallon, imp. Blanqui, Chassepinière, Grand Mail, centre commercial)



LES EVOLUTIONS DU PROGRAMME URBAIN DE LA RABATERIE

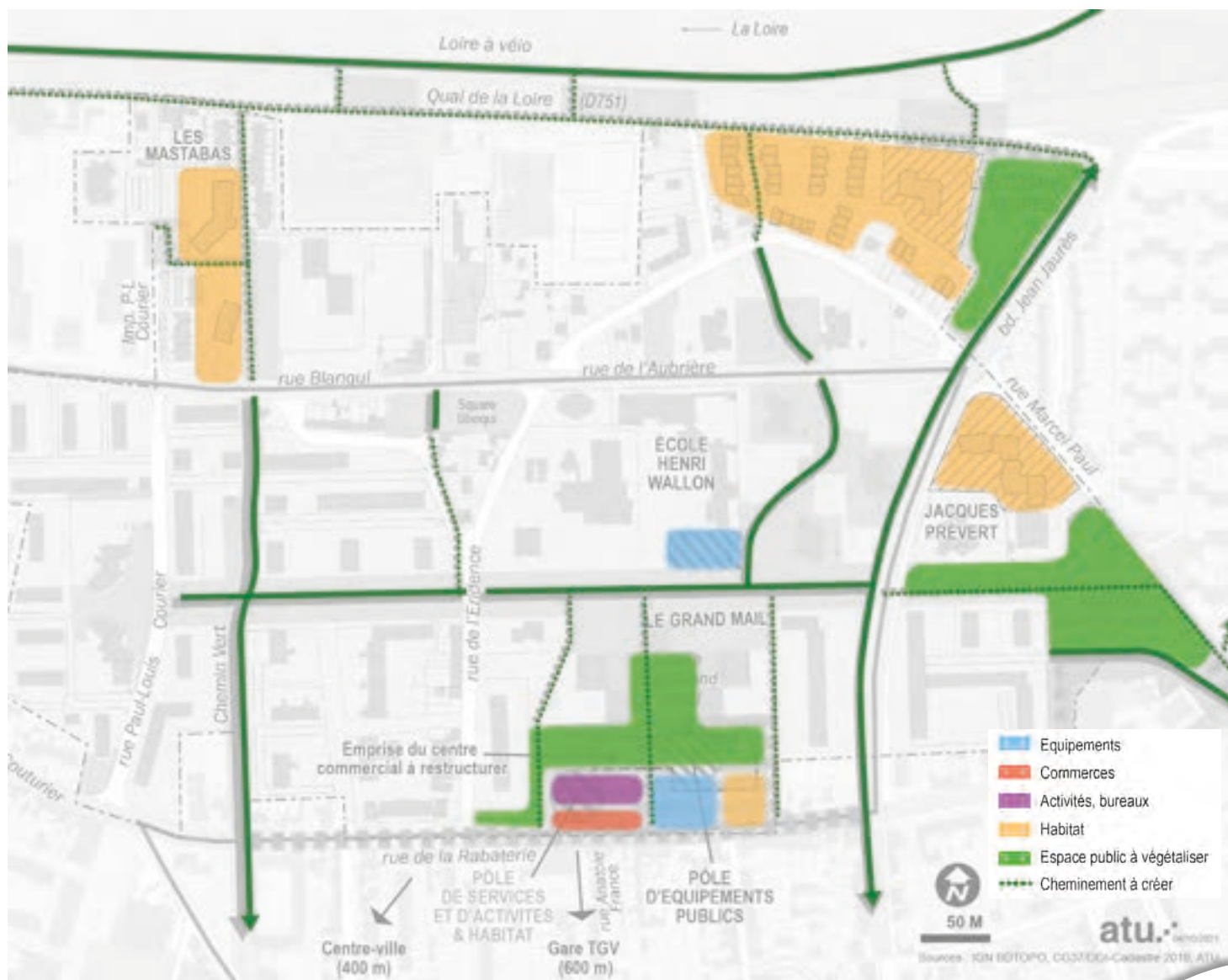
L'AMBITION : POURSUIVRE LA TRANSFORMATION ENGAGÉE DEPUIS LE GPV ET RECENTRER LES INTERVENTIONS SUR LE CENTRE COMMERCIAL

Report de l'aménagement du **terrain de bicross** au profit du projet de requalification du **centre commercial**



LES OBJECTIFS

- Renforcer l'attractivité du centre commercial
- Développer l'offre en équipements publics
- Diversifier les activités économiques et l'habitat
- Poursuivre la requalification du parc social de Touraine Logement et de Val Touraine Habitat
- Végétaliser les espaces non construits (squares, stationnement, pied d'immeuble, etc.)
- Étendre le réseau de cheminements et sécuriser les déplacements non motorisés

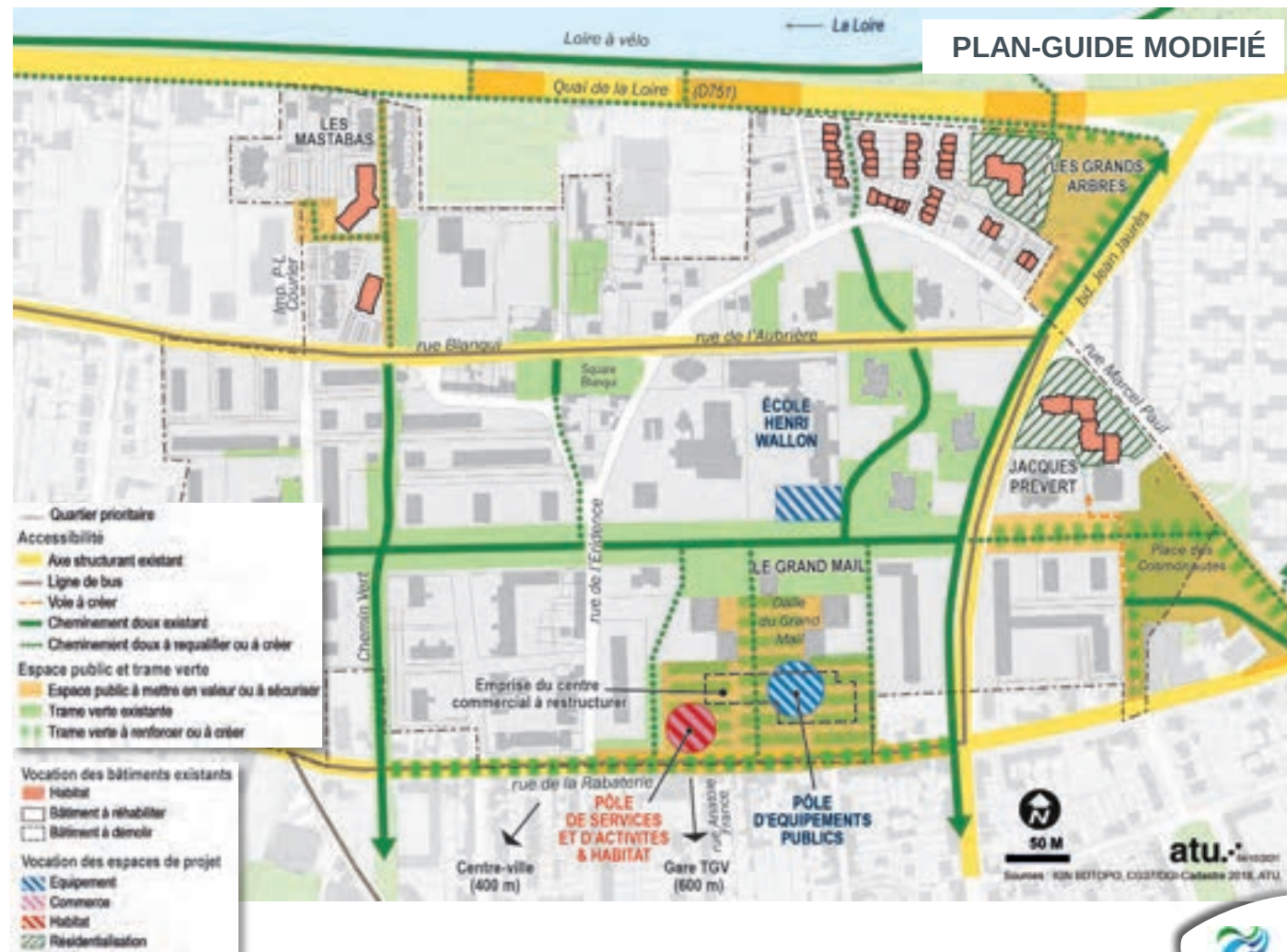


LE PROGRAMME ACTUALISÉ

- Restructurer l'offre de commerces et diversifier l'offre d'équipements, d'activités (tiers-lieu, artisanat) et d'habitat sur le site du centre commercial
- Développer la trame végétale pour réduire les îlots de chaleur (dont parking du centre commercial)
- Augmenter les capacités d'accueil de l'école Henri Wallon
- Requalifier l'extrémité est du Grand Mail et la place des Cosmonautes
- Réhabiliter et résidentialiser le parc social de Touraine Logement (Mastabas : 83 logts ; J. Prévert : 66 logts)
- Réhabiliter et résidentialiser le parc social de Val Touraine Habitat (Grands Arbres : 35 logts)

- Renforcer l'accès du quartier à la Loire et requalifier les espaces desservis (terrain de foot de la Chassepinière)

PLAN-GUIDE MODIFIÉ





3.1 LE SECTEUR DU CENTRE COMMERCIAL

LES OBJECTIFS PARTAGÉS

- Restructurer le centre commercial
- Un projet urbain mixte avec un volet habitat réduit et avec un volet économique accru
- Apaiser les usages et prendre en compte les enjeux de sécurité
- Être ambitieux au plan architectural et environnemental
- Renforcer l'acceptabilité du projet par les riverains (copropriété du Grand Mail)

LE PROGRAMME (EN COURS DE STABILISATION)

- 40 logements collectifs et individuels groupés
- 1100 m2 de commerces (pharmacie, boulangerie, restaurant, coiffeur)
- 1620 m2 de locaux d'activité (tiers-lieu, artisanat et crèche privée)
- 980 m2 d'équipements (centre social, salle de danse)



Vue 3D d'une hypothèse de restructuration du centre commercial de la Rabaterie (Egis Conseil, mission d'appui de l'ANRU, octobre 2021)

LE PROJET DE RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL DE LA RABATERIE

(EGIS CONSEIL, MISSION D'APPUI DE L'ANRU, OCTOBRE 2021)

MONTAGE OPERATIONNEL

- L'**acquisition des cellules commerciales vacantes** du centre commercial existant
Accompagnement par **l'EPFL Val de Loire** (Établissement Public Foncier),
- Maintien de 5 cellules commerciales dans le projet (pharmacie, boulangerie, coiffure, restauration rapide, autre),
- Le portage des nouvelles cellules commerciales (1 100 m²) serait assuré par la **future Foncière commerciale**, dont la création fait actuellement l'objet d'une étude de préfiguration.
- Lancement d'une consultation pour une **mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage visant à sélectionner un aménageur, chargé de réaliser l'ensemble du projet pour le compte de la Ville.**

LE PROJET DE RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL DE LA RABATERIE

HYPOTHESE DE RESTRUCTURATION DU SITE (EGIS CONSEIL, OCT. 2021)



LE PROJET DE RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL DE LA RABATERIE

HYPOTHESE D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES (EGIS CONSEIL, OCT. 2021)



LE PROJET DE RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL DE LA RABATERIE

UNE MAÎTRISE FONCIÈRE À POURSUIVRE



Une assiette foncière en majorité propriété de la ville, à l'exception notable des parcelles 635 et 636 (copropriété du centre commercial) et 479 (copropriété de la résidence du Grand Mail).

Parcelle	Adresse	Surface	Propriétaire	Adresse propriétaire
233 AC 150	84 RUE DE LA RABATERIE	269	M. CAY	16 RUE SUZANNE LENGLEN 37700 LA VILLE AUX DAMES
233 AC 338	56 RUE DE LA RABATERIE	215	COMMUNE DE SAINT PIERRE DES CORPS	31 AV DE LA REPUBLIQUE 37700 SAINT-PIERRE-DES-CORPS
233 AC 348	58 RUE DE LA RABATERIE	352	COMMUNE DE SAINT PIERRE DES CORPS	31 AV DE LA REPUBLIQUE 37700 SAINT-PIERRE-DES-CORPS
233 AC 367	82 RUE DE LA RABATERIE	267	M. RABII	82 RUE DE LA RABATERIE 37700 SAINT-PIERRE-DES-CORPS
233 AC 377	108 RUE DE L'ERIDENCE	3900	VAL TOURAINE HABITAT	7 CHEMIN DE LA MILLETIERE 37100 TOURS
233 AC 415	9100 BD JEAN JAURES	7322	VAL TOURAINE HABITAT	7 CHEMIN DE LA MILLETIERE 37100 TOURS
233 AC 475	100 RUE DE L'ERIDENCE	1849	COMMUNE DE SAINT PIERRE DES CORPS	31 AV DE LA REPUBLIQUE 37700 SAINT-PIERRE-DES-CORPS
233 AC 476	RUE DE LA RABATERIE	1170	COMMUNE DE SAINT PIERRE DES CORPS	31 AV DE LA REPUBLIQUE 37700 SAINT-PIERRE-DES-CORPS
233 AC 477	102 RUE DE L'ERIDENCE	12675	RES DU GRAND MAIL	8 B RUE DU DR HERPIN 37000 TOURS
233 AC 479	80 B RUE DE LA RABATERIE	602	RES DU GRAND MAIL	8 B RUE DU DR HERPIN 37000 TOURS
233 AC 480	RUE DE LA RABATERIE	1156	COMMUNE DE SAINT PIERRE DES CORPS	31 AV DE LA REPUBLIQUE 37700 SAINT-PIERRE-DES-CORPS
233 AC 635	52 RUE DE LA RABATERIE	3683	IMM 60 RUE DE LA RABATERIE	16 RUE DE LA DOLVE 37000 TOURS
233 AC 636	52 RUE DE LA RABATERIE	1010	IMM 60 RUE DE LA RABATERIE	16 RUE DE LA DOLVE 37000 TOURS
233 AC 637	52 RUE DE LA RABATERIE	6510	COMMUNE DE SAINT PIERRE DES CORPS	31 AV DE LA REPUBLIQUE 37700 SAINT-PIERRE-DES-CORPS

- Périmètre du projet
- Ville de St-Pierre-des-Corps
- Coprop. du centre commercial
- Coprop. du Grand Mail
- Val Touraine Habitat

LE PROJET DE RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL DE LA RABATERIE

Financement des opérations :

Intitulé de l'opération	Maître(s) d'ouvrage	Coût prév. HT	TMVL	Ville SPDC	Région	Autre	ANRU
AMO concession d'aménagement	Ville	40 000 €		20 000 €			20 000 €
Opération d'aménagement centre commercial	Ville	5 353 087 €	1 350 000 €	1 035 474 €	833 485 €	563 200 €	1 570 928 €
Rue de la Rabaterie	TMVL	1 064 700 €	1 064 700 €				
Extension école Henri Wallon	Ville	595 850 €		389 798 €			206 052 €
Centre social	Ville	1 123 360 €		280 840 €	449 844 €		393 176 €
Équipement danse	TMVL	819 840 €	573 840 €		246 000 €		
Total		8 996 837 €	2 988 540 €	1 726 112 €	1 529 329 €	563 200 €	2 190 156 €

Les évolutions :

- Révision du programme du centre commercial avec une réduction importante de la contribution de la Ville (-1,1 M€) et une augmentation de celle de la Métropole et de l'ANRU.
- Ajout d'un projet de centre social qui ferait l'objet d'un cofinancement de la Région, de l'ANRU et de la CAF (à déterminer).
- Remplacement du projet de micro-crèche municipale par une micro-crèche privée.



3.2 LE SECTEUR EST

LE SECTEUR EST

Objectifs :

- Renforcer l'attractivité de la frange est du quartier ;
- Achever la requalification du Grand Mail ;
- Renforcer les liens avec les îlots limitrophes ;
- Valoriser le parc locatif social existant.

Programme :

- Réaménagement des espaces verts, aires de jeux et cheminements du Grand Mail et de la partie nord de la place des Cosmonautes (ZDE) ;
- Résidentialisation et réhabilitation de la résidence J. Prévert (66 log. / Touraine Logement, fin 2021).



LE SECTEUR EST

Financement des opérations :

Intitulé de l'opération	Maître(s) d'ouvrage	Coût prév. HT	TMVL	Touraine Logement	Région	FEDER	ANRU
Requalification Jacques Prévert (66 logements)	Touraine Logement	2 696 181 €		2 023 226 €	132 000 €	132 000 €	408 955 €
Résidentialisation Jacques Prévert (66 logements)	Touraine Logement	397 500 €		236 500 €			161 000 €
Aménagement Gd mail est / Pl. des Cosmonautes	TMVL	1 345 500 €	605 475 €		538 200 €		201 825 €
Total		4 439 181 €	605 475 €	2 259 726 €	670 200 €	132 000 €	771 780 €

Les évolutions et points à approfondir :

- Maintien des usages actuels, sans nouvelles constructions ;
- Création d'une voie d'accès aux cuisines de la RPA depuis le sud du Grand Mail ;
- Besoins d'extension de l'école J. Prévert.



LE SECTEUR EST

Résidentialisation de la résidence J. Prévert

Objectifs :

- Estomper l'effet d'enclosure (création d'accès piétons) ;
- Mieux intégrer le parc de stationnement (suppression du rond-point et plantation d'arbres) ;
- Améliorer les espaces et les circulations piétonnes (matériaux plus qualitatifs) ;
- Renforcer l'identité végétale de la résidence.

État actuel



État projeté



Source : Touraine Logement



3.3 LE SECTEUR NORD

LE SECTEUR NORD

Objectifs :

- Revaloriser l'entrée nord de la ville ;
- Améliorer l'accès à l'espace naturel de la Loire ;
- Accroître la place de la nature dans le quartier ;
- Requalifier le parc locatif social.

Programme :

- Reconversion du terrain de football en espace public végétalisé ;
- Résidentialisation des abords de la résidence des Grands Arbres (Val Touraine Habitat), dans le prolongement des réhabilitations réalisées.



LE SECTEUR NORD

Financement des opérations :

Intitulé de l'opération	Maître(s) d'ouvrage	Coût prév. HT	TMVL	VTH	Région	ANRU
Requalification Les Grands Arbres 1 (35 logements)	VTH	1 131 674 €		984 540 €		147 134 €
Résidentialisation Les Grands Arbres (35 logements)	VTH	168 000 €		100 800 €		67 200 €
Aménagement Chassepinière	TMVL	1 428 570 €	785 714 €		428 571 €	214 285 €
Total		2 728 244 €	785 714 €	1 085 340 €	428 571 €	428 619 €

Points à approfondir :

- Définir le projet d'aménagement du terrain de foot en cohérence avec le projet de résidentialisation des Grands Arbres ;
- Limiter les apports de terre extérieurs au site (proscrits par le PPRI) ;
- Sécuriser les traversées de la RD751 vers Loire à vélos en lien avec la requalification de la rue M. Cachin (hors NPNRU).





3.4 LE SECTEUR OUEST

LE SECTEUR OUEST

Objectifs :

- Relier le quartier à la Loire ;
- Prolonger le chemin vert ;
- Améliorer l'accès à l'école P-L Courier ;
- Valoriser le parc de logements (Touraine Logement).

Programme :

- Requalification de l'impasse PL Courier ;
- Aménagement d'un cheminement piétons-vélos entre la rue Blanqui et le pied de la levée ;
- Réhabilitation du parc locatif social les Mastabas 2 (83 logements).



LE SECTEUR OUEST

Financement des opérations :

Intitulé de l'opération	Maître(s) d'ouvrage	Coût prév. HT	TMVL	TL	Région	FEDER	ANRU
Requalification Mastabas 2 (83 logements)	Touraine Logement	3 469 650 €		2 616 540 €	166 000 €	166 000 €	521 110 €
Impasse Blanqui / Paul Louis Courier	TMVL	877 500 €	745 875 €				131 625 €
Total		4 347 150 €	745 875 €	2 616 540 €	166 000 €	166 000 €	652 735 €

Evolutions et points à approfondir :

- Report du projet de requalification du terrain de bicross ;
- Sécurisation de l'accès à la levée et à Loire à vélos ;
- Requalification des pieds d'immeubles limitrophes du chemin vert prolongé (Touraine Logement et copropriété).



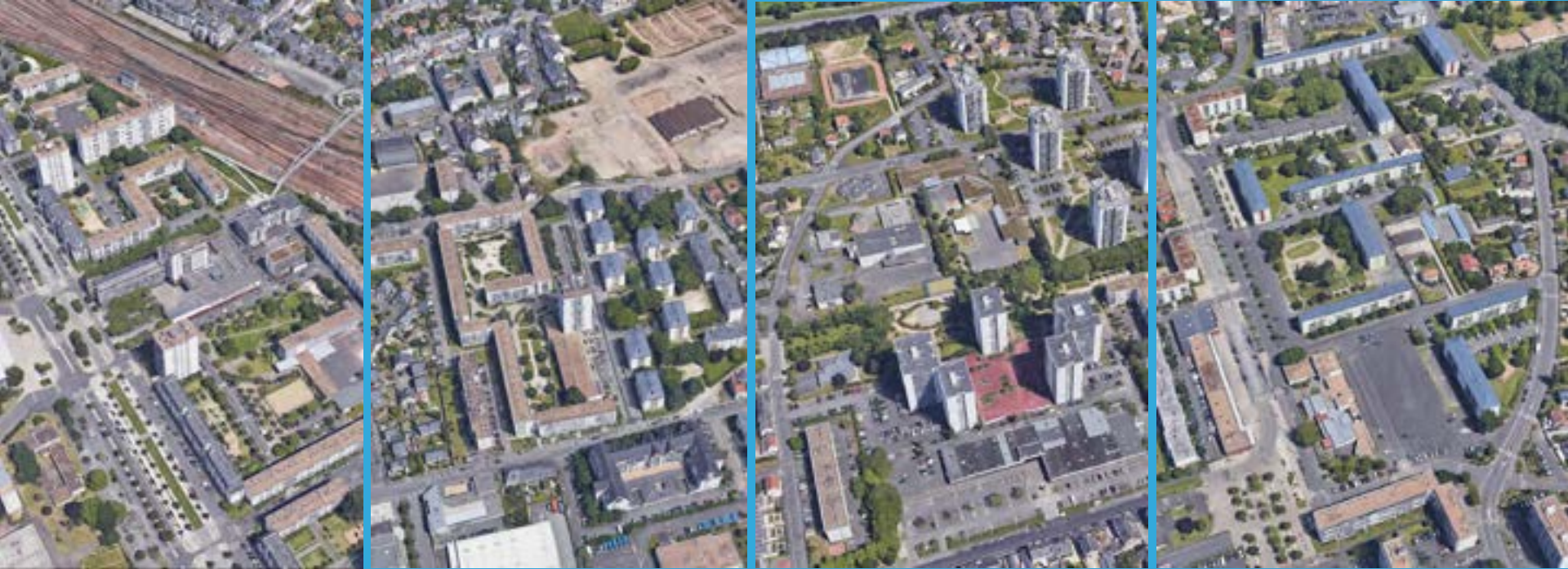
ÉVOLUTION DES FINANCEMENTS ANRU

Sollicitation d'un complément financier de l'ANRU afin de contribuer au déficit de l'opération d'aménagement du centre commercial de la Rabaterie :	+ 216 K€
Sollicitation de l'ANRU en cofinancement d'une mission d'AMO pour la consultation de la concession publique d'aménagement du centre commercial de la Rabaterie :	+20 K€
Création d'un centre social , intégré dans le programme d'opérations du secteur du centre commercial :	+ 393 K€
Suppression du projet de micro-crèche (porté par un acteur privé) :	- 94 K€

MAQUETTE FINANCIÈRE : LA RABATERIE

Nature d'opérations	Montant HT	ANRU	TMVL	Ville	TL	VTH	Région	Autre
Études et conduite de projet	0,04 M€	0,02 M€		0,02 M€				
Aménagements	10,07 M€	2,12 M€	4,55 M€	1,04 M€			1,80 M€	0,56 M€
Requalification LLS	7,30 M€	1,08 M€			4,64 M€	0,98 M€	0,30 M€	0,30 M€
Résidentialisations	0,56 M€	0,23 M€			0,23 M€	0,10 M€		
Équipements	2,54 M€	0,60 M€	0,57 M€	0,67 M€			0,70 M€	
TOTAL	20,51 M€	4,05 M€	5,12 M€	1,73 M€	4,87 M€	1,08 M€	2,80 M€	0,86 M€
VARIATION CONVENTION	- 1,38	+ 0,53	- 1,00	- 0,92	=	=	=	+ 0,01

Prêts	Action Logement	Caisse des Dépôts
5,23 M€	3,12 M€	2,11 M€



ENJEUX TRANSVERSAUX : DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN INTEGRES AUX POLITIQUES LOCALES

CONVENTION INTERCOMMUNALE DE GESTION URBAINE ET SOCIALE DE PROXIMITE

Élaboration partenariale du projet de convention GUSP pour les 4 quartiers NPNRU :

Un **socle intercommunal** de **3 enjeux** (voir ci-dessous) et une **fiche-action** pour les actions communes aux 4 quartiers (implication des habitants, analyse partagée des projets, lien avec les acteurs de proximité...) :

- La **GUSP qui alimente le projet urbain** : prise en compte des enjeux de gestion et d'usages et d'interrogation des problématiques de tranquillité publique sur les espaces publics ;
- La **GUSP qui accompagne le projet** : adaptation de la gestion pendant les phases chantier, renforcement de la coordination des interventions, communication adaptée avec les habitants ;
- Des **conditions de gestion anticipées pour s'adapter à un espace transformé** : actualisation des modes de gestion, évolution de la domanialité.

CLAUSE D'INSERTION

Un objectif global de **100 000 heures d'insertion** a été estimé dans le cadre des opérations de la convention NPNRU, **dont 10 000 heures pour le projet de la Rabaterie.**

L'ensemble des maitres d'ouvrage bénéficient de l'appui d'un **facilitateur de la clause d'insertion** (CREPI Touraine), missionné par la Métropole, chargé de faire le lien entre les entreprises, les bénéficiaires, les maitres d'ouvrage et TMVL.

Premiers résultats :

A ce jour, plus de 5 000 heures d'insertion ont été réalisées à l'échelle de la convention NPNRU, dont **une opération à la Rabaterie :**

Réhabilitation du programme Les Grands Arbres (VTH) : 683 heures d'insertion

A noter :

Une attention particulière sera portée sur les bénéficiaires suivants :

- Habitants des QPV : pas d'objectif fixé, mais 55 % actuellement ;
- Jeunes < 26 ans : cible 30% (33% actuellement) ;
- Femmes : cible 4% (0% actuellement).

MÉMOIRE DES QUARTIERS

Tours Métropole soutient le développement d'actions sur la valorisation de l'histoire et la mémoire des 4 quartiers NPNRU.

Deux actions déjà réalisées en 2019 et 2020

Sanitas : exposition virtuelle

recueil de paroles d'habitants dans l'espace public

Rabière : mise en valeur de récits d'habitants historiques et d'écoliers

Des enregistrements (vidéo & radio) ont été réalisées avec un groupe d'ados de la Rabière et du Sanitas.

Deux actions programmées en 2021-2022

Maryse Bastié :

Portraits photos d'habitants et exposition dans le quartier des Casernes
Parcours insolites du quartier

Rabaterie :

Immersion d'un binôme d'artistes de la Morinerie (photographe et plasticienne) dans le quartier de la Rabaterie afin de travailler sur un espace de production collective avec les habitants.

Merci de votre attention



PRÉFÈTE
D'INDRE-ET-LOIRE

VILLE DE
TOURS



ActionLogement

Foncière Logement

Valloire
Habitat

3F Centre Val de Loire

