

Dossier de presse



Inauguration de l'exposition « Mémoire d'un paysage urbain » à Joué-lès-Tours

Le vendredi 17 septembre à 17h00 à Joué-lès-Tours

17h00 : Rendez-vous sur site Square Marcel Pagnol – Rue de la Rotière (37300)

17h10 : Dévoilement de plaque (Ville et VTH)

17h20 : Prise de paroles

- **Madame Valérie Turot**, 1^{ère} adjointe déléguée à la Politique de la ville à la jeunesse et à la médiation urbaine ;
- **Monsieur Frédéric Augis**, Président de Tours Métropole Val de Loire et Maire de Joué-lès-Tours ;
- **Madame Nadège Arnault**, Présidente du Conseil départemental d'Indre-et-Loire et de Val Touraine Habitat ;
- **Monsieur Xavier Luquet**, Sous-préfet de l'arrondissement de Tours, représentera Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire

17h45 : Flash de deux Qrcodes avec des téléphones portables

18h00 : Partage du verre de l'amitié

Nouveau programme national de renouvellement urbain

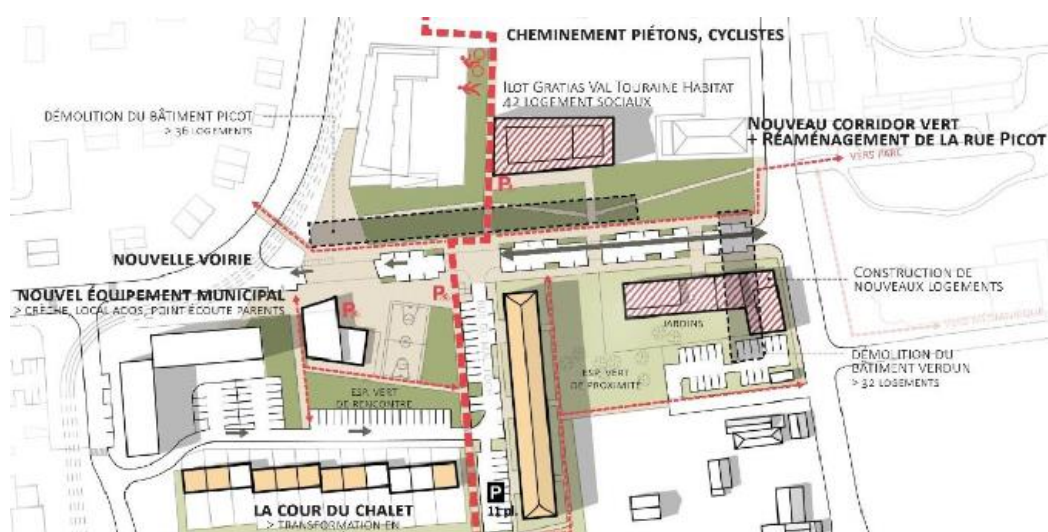
Le Nouveau programme national de renouvellement urbain est un projet de rénovation urbaine d'envergure, encadré par la loi du 21 février 2014, qui vise à améliorer le cadre de vie des habitants des quartiers prioritaires. **Le NPNRU concerne 216 quartiers d'intérêt national et 264 quartiers d'intérêt régional (parmi les 1 514 QPV identifiés), comme le quartier de la Rabière, et notamment sur le secteur de la Vieille Rabière.** Les besoins des habitants des quartiers sont pris en compte en les associant à la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des projets de renouvellement urbain, ainsi que par la mise en place d'une maison du projet, lieu de concertation entre citoyens, associations et élus locaux. Ce projet va profondément transformer cette zone, améliorant ainsi l'infrastructure et la qualité de vie des locataires.

LES 5 OBJECTIFS DU NPNRU :

- Associer les habitants ;
- Ouvrir et désenclaver le quartier, en particulier sur le secteur nord ;
- Rénover le parc social de Val Touraine Habitat ;
- Réaménager les espaces publics et résidentiels, en les adaptant aux usages des habitants ;
- Diversifier l'offre d'habitat et rendre le quartier plus attractif.

Le programme de renouvellement urbain du quartier « La Rabière »

Le quartier de La Rabière qui accueille 15 % des habitants de Joué-lès-Tours, a été profondément transformé dans les années 2000 par le Grand projet de ville puis par le Programme de rénovation urbaine, associé à l'arrivée du tramway à partir de 2013. **Le Nouveau programme national de renouvellement urbain du quartier de La Rabière se concentre sur le secteur situé à l'est du quartier, appelé « Vieille Rabière ».** Val Touraine Habitat gère plus de 2 600 logements sur la Ville de Joué-lès-Tours.



Le Nouveau programme national de renouvellement urbain s'appuie sur l'engagement de multiples acteurs : la Ville de Joué-lès-Tours, Tours Métropole Val de Loire et notamment Val Touraine Habitat, qui portent et financent les opérations réalisées dans le quartier, mais aussi l'Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine), la Région Centre-Val de Loire, Action Logement, la Banque des Territoires... qui apportent leur soutien financier au projet.

DANS LE CADRE DU NPNRU ET SOUS MAÎTRISE D'OUVRAGE DE VTH, UN INVESTISSEMENT TOTAL ESTIMÉ À 25 M€ TTC

- Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) : 2,96 M€
- Feder : 0,45 M€
- Région Centre-Val de Loire : 1,65 M€
- Tours Métropole Val de Loire : 1,05 M€
- Ville de Joué-lès-Tours : 0,5 M€
- **Val Touraine Habitat : 18,39 M€**

D'autres projets portés notamment par la Ville de Joué-Lès-Tours et Tours Métropole Val de Loire sont financées dans le cadre du NPNRU et avec un financement de l'Anru.

Quartier de la Rabière : un projet d'ampleur

À Joué-lès-Tours, le quartier de La Rabière a fait l'objet d'un vaste programme de réhabilitation et de restructuration lancé par Val Touraine Habitat. Ces projets s'inscrivent dans une démarche d'amélioration du cadre de vie des habitants, d'optimisation énergétique des bâtiments, et de transformation des espaces collectifs pour renforcer la cohésion sociale et l'accessibilité. Depuis les années 1960, ces ensembles immobiliers ont joué un rôle crucial dans le logement social à Joué-lès-Tours, et leur réhabilitation vise aujourd'hui à répondre aux enjeux environnementaux et sociaux contemporains.

RÉHABILITATION DU GROUPE « RABIÈRE 1 ET 2 »

Le groupe « Rabière 1 et 2 », composé de 242 logements, mis en service en mai 1960, se compose de 8 logements individuels situés rue du Maréchal Foch et 234 logements collectifs, répartis sur 7 bâtiments. Ce projet de transformation vise également l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et l'accessibilité.

En 2019, les premiers travaux ont concerné les 8 logements individuels (8 T5) de la rue du Maréchal Foch. Ces interventions ont inclus des travaux de peinture des façades, de remplacement des menuiseries extérieures, des portes de garage, et des équipements de ventilation (VMC), ainsi que l'isolation des combles, la réfection des pièces humides, et la sécurisation électrique des logements. À la livraison en décembre 2019, les logements ont bénéficié d'une amélioration significative de leur performance énergétique, passant de la classe E (253 kWhep/m²/an) à la classe C (102 kWhep/m²/an).

Investissement : 359 000 €



En 2020, la première tranche de réhabilitation a permis de rénover 78 logements collectifs (12 T2, 27 T3, 24 T4 et 15 T5).

Ce projet incluait des travaux d'économie d'énergie et de mise en conformité électrique. Des opérations d'isolation thermique par l'extérieur, de remplacement des garde-corps, d'isolation des combles, et d'installation d'une nouvelle VMC hygro A ont été menées.

Les parties communes ont également été embellies par le remplacement des châssis, des portes, et de l'interphonie, tandis que la rénovation intérieure incluait la réfection des pièces humides et la mise en sécurité électrique des logements. À l'achèvement de cette tranche en avril 2023, la performance énergétique des logements concernés est passée de la classe C (136 kWhep/m²/an) à B (102 kWhep/m²/an).



Investissement : 3,1 M€

La deuxième phase, entamée en 2022 et achevée en avril 2023, a ciblé 56 logements collectifs (10 T2, 19 T3, 12 T4, 12 S4 et 3 S5).

Les travaux ont concerné l'isolation thermique par l'extérieur, la restructuration des halls avec création d'espaces pour vélos et de zones de stockage, ainsi que le remplacement des portes des halls et des garages. Des interventions sur la sécurité électrique ont été effectuées avec le remplacement des tableaux électriques et de l'interphonie, accompagnées d'une réfection complète des pièces humides. À l'issue de cette seconde tranche, la performance énergétique des logements est passée de la classe C (145 kWhep/m²/an) à B (74 kWhep/m²/an).



Investissement : 2,3 M€

Le bâtiment Rotière, composé de 32 logements collectifs, fera l'objet d'une troisième tranche de travaux, avec une restructuration complète en site inoccupé nécessitant le relogement temporaire des locataires. Ce projet de restructuration inclura l'ajout d'un ascenseur et l'adaptation de plusieurs logements pour les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) et au public senior.

Investissement : 2,5 M€

RÉHABILITATION DU GROUPE « RABIÈRE 3 »

Le projet de réhabilitation du groupe « Rabière 3 » illustre une nouvelle étape dans la transformation durable du parc immobilier. Engagé en 2023, ce chantier de modernisation, qui s'est achevé en juin 2024, mobilise des moyens conséquents pour améliorer la performance énergétique et le confort des 50 logements collectifs (10 T2, 25 T3 et 15 T4) concernés, répartis sur deux immeubles, situés Rue du Colonel Driant et Rue du Maréchal Juin.

Afin de réduire les consommations énergétiques et d'offrir un cadre de vie sain et économique aux locataires, des travaux d'économie d'énergie ont été effectués. Le remplacement de l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), la mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée de type hygro A pour une aération adaptée, et l'isolation des combles ainsi que des planchers hauts au-dessus des halls permettent une amélioration de l'étanchéité thermique et une réduction notable des déperditions énergétiques. Pour garantir la sécurité des habitants, une refonte complète des installations électriques dans les parties communes et les logements a été effectuée. Cela comprend la mise en sécurité des circuits, le remplacement des tableaux électriques, des systèmes d'interphonie et des sonnettes, ainsi que la modernisation des éclairages des parties communes. Le confort des locataires a également été au cœur des choix d'aménagement, avec des travaux spécifiques dans les parties communes et dans les logements. Chaque hall d'immeuble a vu la création d'un local vélo pour faciliter la vie quotidienne des habitants. Afin d'améliorer l'accessibilité et la sécurité, les portes des halls et les boîtes aux lettres ont été remplacées, tandis que les caves ont fait l'objet d'un bétonnage intégral pour accroître la durabilité des infrastructures.

Dans les logements, des garde-corps ont été installés et complétés de barres d'appui sur les fenêtres pour une sécurité renforcée. Le remplacement des équipements sanitaires des logements, des revêtements de sol dans les WC, salles de bains et cuisines, ainsi que de la faïence dans les salles de bains, apporte une nouvelle qualité d'usage et d'esthétique. Pour finaliser ces aménagements, les pièces d'eau ont bénéficié d'une remise en peinture.

Grâce à ces travaux, la performance énergétique des logements est passée de la classe C, avec une consommation de 107 kWh/m².an, à la classe A, atteignant un niveau de 48 kWh/m².an, permettant ainsi une réduction significative des charges énergétiques pour les locataires.

Investissement : 2 M€ (sans financement de l'Anru)



DÉCONSTRUCTION DES BÂTIMENTS « PICOT » ET « 23-25 RUE DE VERDUN »

Le bâtiment Picot laissera place à un grand espace paysager, destiné aux piétons et cyclistes, ouvrant vers le parc de La Rabière. Le bâtiment Verdun sera remplacé par un nouveau programme d'une vingtaine de logements en accession à la propriété, qui sera construit par 3F Centre-Val de Loire. Le bâtiment James Pradier donnera place à des espaces verts.

Un diagnostic est en cours pour identifier les matériaux qui feront l'objet d'un réemploi ou d'une revalorisation pour d'autres opérations.

- 2 dossiers sont instruits en parallèle :
 - Démolition des bâtiments « Rue du Colonel Picot » et « Rue de Verdun » (avec financement Anru) soit 68 logements. Début des travaux : 4e trimestre 2024.
 - Démolition du bâtiment « Rue J. Pradier » (sans financement Anru), soit 53 logements. Début des travaux : fin 2e trimestre 2025.

Investissement : 2,3 M€

- Démarrage des travaux par le désamiantage, dans l'ordre des bâtiments suivants :

« Rue de Verdun » → « Rue du Colonel Picot » → « Tour Pradier »



Rue du Colonel Picot

RÉSIDENTIALISATIONS

5 opérations d'aménagement des espaces extérieurs seront menées sur l'ensemble des secteurs concernés par les récents travaux et les opérations en cours.

Les projets sont en phase d'étude et de finalisation en coordination avec Tours Métropole et la ville de Joué-lès-Tours.

Investissement estimé : 0,6 M€

DÉMOLITION DU BÂTIMENT « RUE JAMES PRADIER »

Le bâtiment concerné par la démolition a été construit en 1970. Il regroupe 53 logements locatifs sociaux répartis sur 9 niveaux. Ce type de bâtiment, reproduit par ailleurs dans le quartier, est l'un des moins attractifs et enregistre une vacance locative récurrente. Implanté à proximité du stade Jean Bouin, la tour Pradier est isolée des îlots d'habitat social voisins par la ligne de tramway. La démolition de la tour Pradier permettra d'accroître l'ouverture de l'extrémité sud-ouest du quartier sur son environnement et poursuivre la requalification des espaces non bâtis bordant les emprises du tramway et les équipements sportifs et de loisirs, limitrophes.

La Tour Pradier va bientôt entrer dans une nouvelle phase de son histoire avec le lancement de sa démolition, prévue pour le milieu du deuxième trimestre 2025. Ce bâtiment, vide depuis janvier 2023, n'a pas fait l'objet de projet de réhabilitation ou de reconversion sur son emprise à ce jour.

L'Office, propriétaire des murs et ayant la maîtrise d'ouvrage de ce chantier, mettra en place un processus encadré et minutieux. Le chantier, qui s'étendra sur une durée de trente-trois semaines, vise à assurer une opération sécurisée et respectueuse de l'environnement. Pour faciliter l'évacuation des matériaux récupérés et des gravats, un ascenseur sera installé sur le côté de l'immeuble.

Cette installation permettra une gestion efficace des déchets de chantier, minimisant ainsi les nuisances liées à la circulation des engins de transport sur site. De plus, afin de garantir la sécurité des usagers du tramway et de prévenir tout incident lié à la chute de débris, un grand rideau sera tendu sur la façade faisant face à la voie de tramway.

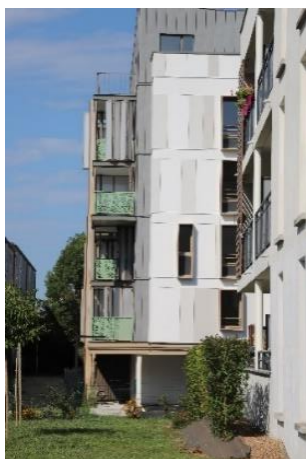
Investissement prévisionnel : 2,2 M€ (sans financement de l'Anru)



Tour Pradier

« ÎLOT GRATIAS » : UNE OPÉRATION DE CONSTRUCTION EXEMPLAIRE

Cette **première opération de reconstitution de l'offre de 42 logements locatifs** sur la Métropole de Tours participe ainsi à la poursuite du réaménagement de l'espace public pour connecter le tissu neuf du centre-ville à celui du quartier de La Rabière plus au sud. Le projet veut affirmer une échelle plus douce de transition entre habitat individuel et les grands îlots collectifs proches et installer la porosité du quartier souhaitée par ses habitants pour l'ouvrir au nord vers le centre, et tisser un lien sensible avec la coulée verte projetée au sud, du parc de La Rabière.



- Date de livraison : juillet 2023
- Entrée des locataires : juillet 2023
- La résidence « Îlot Gratias » accueille une population mixte puisqu'elle propose des logements allant du T2 au T5, dont 17 PLUS* et 25 PLAI**, dont 16 de ces logements sont labélisés Habitat senior services ®.

*Prêt locatif à usage social : permet de financer la construction ou l'achat de logements HLM dans un objectif de mixité sociale.

** Prêt locatif aidé d'intégration : le dispositif finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales. Le loyer PLAI est le plus bas parmi les logements sociaux

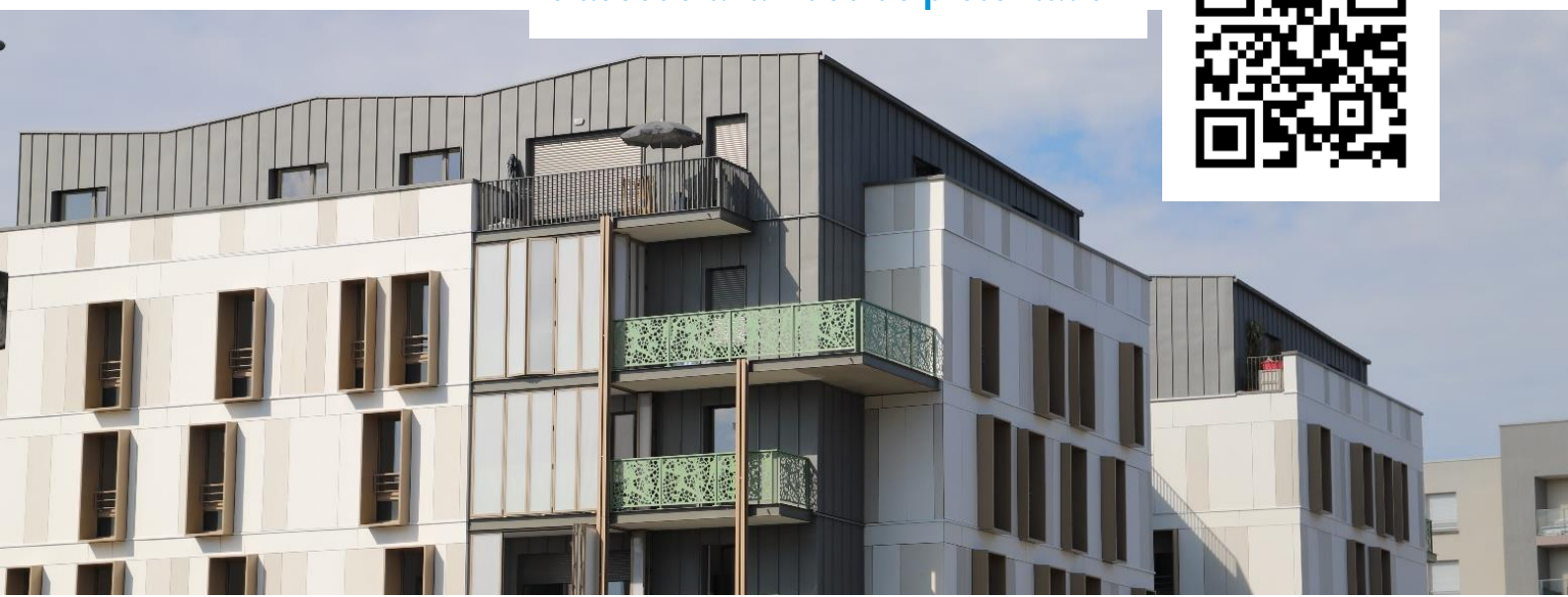
Labellisé E+C-, le bâtiment a été réalisé avec des façades à ossature bois, raccordé au réseau de chaleur de la ville alimenté à 55 % par la biomasse, et auto-consommateur d'électricité d'origine photovoltaïque pour les services généraux.

D'autre part, Val Touraine Habitat renforce son engagement et son accompagnement auprès des plus fragiles en rendant « tous » ces logements accessibles et adaptables aux personnes à mobilités réduites, dont **16 de ces logements sont identifiés dans le cadre de la labélisation Habitat Senior Services®.**

L'Office mobilise ainsi, au travers de ce type d'habitat, pour favoriser la mixité sociale et générationnelle des programmes. Enfin, parce que le bien-être de nos locataires est notre priorité, cette opération bénéficie de plusieurs dispositifs dont nous espérons qu'ils trouveront une place dans le quotidien des habitants : **un espace potager sur le toit, une salle commune, une chambre d'invités au rez-de-chaussée et des jardins d'hiver à tous les étages pour offrir un prolongement vers l'extérieur de l'espace de vie.**

Investissement : 7,08 M€

[J'accède à la vidéo de présentation](#)





Contexte du projet « Mémoire d'un paysage urbain »

« La vieille Rabière » est la dernière tranche du quartier à être en renouvellement urbain. Une des opérations à venir est la démolition des bâtiments Picot et Verdun en 2024-2025. Cela est un véritable symbole pour le quartier, car ce sont les deux premiers bâtiments construits, dans les années 60. Pour accompagner cette opération symbolique, la Ville de Joué-lès-Tours et Val Touraine Habitat ont conçu une exposition innovante à ciel ouvert, accessible à tous, et composée de QR codes en partenariat avec différents acteurs et services municipaux. Cette exposition sera visible du vendredi 13 septembre au lundi 4 novembre 2024.

Objectifs et contenu de l'exposition

L'exposition « Mémoire d'un paysage urbain » a pour but de valoriser la mémoire du quartier de La Rabière en retraçant ses phases de transformation depuis les années 1960 jusqu'à nos jours. Installée dans l'espace public, entre la rue Picot et la place Nelson Mandela, elle propose un parcours de découverte composé d'images d'archives, de témoignages et de vidéos.

Les panneaux de l'exposition renvoient à divers supports multimédias : photos, vidéos, plans, affiches, ainsi qu'à des interviews de locataires de Val Touraine Habitat et d'acteurs locaux. L'ensemble des supports ont été réalisés et sélectionnés, en collaboration entre les services de la Ville et de Val Touraine Habitat. Les QR codes sont disposés sur des panneaux attachés à des candélabres ou peints sur le mobilier urbain. **Une touche artistique unique a été apportée par les enfants de l'accueil de loisirs de la ville, qui ont créé des œuvres originales à partir de bouteilles plastiques recyclées. Ces fleurs colorées, disséminées dans deux secteurs de l'exposition (espace du chalet et Square Marcel Pagnol) cachent des QR codes permettant aux visiteurs d'accéder à différents contenus, offrant une expérience ludique et pédagogique aux petits comme aux grands.**

Derrière les 29 Qr-Codes exposés dans la Rabière, se trouve un site web réalisé par la Ville de Joué-lès-Tours.

J'accède au site de l'exposition



JOURNÉE DU PATRIMOINE

À l'occasion des Journées européennes du patrimoine, une visite commentée de l'exposition aura lieu le **samedi 21 septembre à 15h**.

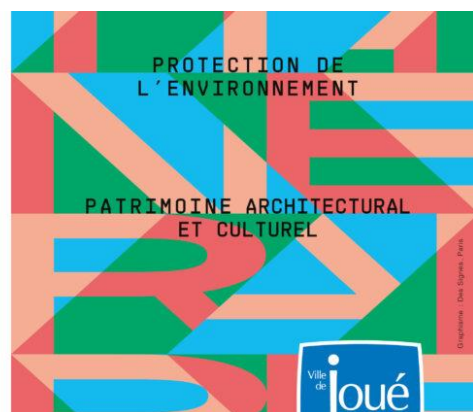
La Ville de Joué-lès-Tours et Val Touraine Habitat remercie chaleureusement tous les acteurs du projet, les partenaires, ainsi que les habitants qui ont partagé leurs témoignages, contribuant ainsi à la réussite de cette exposition.

DE LA CULTURE
Liberté
Égalité
Fraternité

JOURNÉES EUROPÉENNES DU PATRIMOINE

Du 21 au 22 septembre 2024

Retrouvez toute la programmation sur : www.jouelestours.fr



PARTENAIRES IMPLIQUÉS

- **Services municipaux** : Pôle communication, archives municipales, accueils de loisirs, centre technique municipal, service mécénat, politique de la ville.
- **Val Touraine Habitat** : Direction de la communication et du marketing, Service médiation, Agence de Joué-lès-Tours.
- **Mécénat** : Entreprise Multisigne, qui a financé tous les panneaux où sont imprimés les QR codes.