

Dossier de presse  
Jeudi 23 février 2023



# Projet de renouvellement urbain du Val de l'Aurence sud

Lancement des premières démolitions de  
Limoges habitat

Réception des travaux de résidentialisation  
de Noalis



# LE PROGRAMME QUARTIERS EN MIEUX S'INTENSIFIE

**Quartiers En Mieux, c'est le nom du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Limoges Métropole.**

Avec Quartiers En Mieux, Limoges Métropole, la Ville de Limoges, Limoges habitat, Noalis, s'engagent, avec l'État au travers de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), à rénover les quartiers de Beaubreuil, du Val de l'Aurence sud et des Portes Ferrées pour les rendre plus agréables à vivre.

Ce programme offre l'opportunité de repenser les quartiers dans leur ensemble. Il s'emploie à leur redonner de l'attractivité par leur transformation profonde et à favoriser la mixité sociale par l'intégration des enjeux liés à l'emploi, l'habitat, la cohésion sociale et l'environnement urbain.

**Une nouvelle étape s'amorce aujourd'hui dans le quartier du Val de l'Aurence sud afin d'améliorer les conditions de vie des habitants, la mixité sociale et l'image de ce quartier avec le lancement des premières démolitions d'immeubles de Limoges habitat et la réception des travaux de résidentialisation de Noalis.**

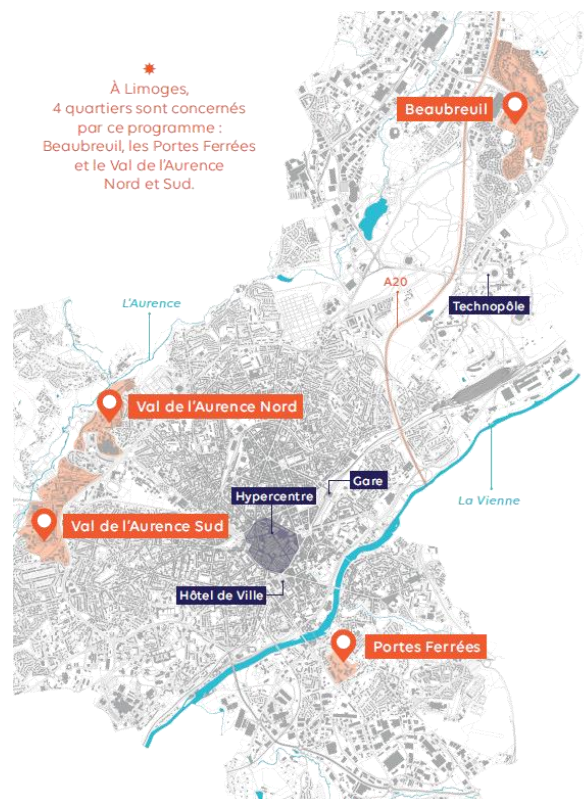
## QU'EST-CE QU'UN PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN ?

**Le renouvellement urbain, c'est le fait de reconstruire la ville sur elle-même et de transformer des quartiers afin de répondre à des problématiques de logement, de cohésion sociale, d'écologie ou encore d'économie.**

En France, l'État a confié la mission du renouvellement urbain à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). En 2003, un premier « Programme national pour la rénovation urbaine » (PNRU) a été lancé. Ce PNRU se terminant, il est apparu nécessaire de poursuivre l'action. L'État a donc mis en place un « Nouveau programme national de renouvellement urbain » (NPNRU).

La loi de Programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 donne le cadre de ce programme, l'ANRU le supervise, et les municipalités, les agglomérations et les bailleurs sociaux le mettent en œuvre localement, dans les quartiers prioritaires ciblés.

**À Limoges, 4 quartiers sont concernés par ce programme : Beaubreuil, les Portes-Ferrées et le Val de l'Aurence Sud et Nord.**



**Baptisé « Quartiers En Mieux » à Limoges, le nouveau programme de renouvellement urbain s'étend jusqu'à l'horizon 2030 et permet de mobiliser de nombreux financements.**

**Le programme fait l'objet d'une large concertation auprès des habitants et vise à redonner de l'attractivité aux quartiers et favoriser la mixité sociale, notamment en :**

1. Agissant lourdement sur les logements et leurs abords afin d'une part d'améliorer la qualité résidentielle des habitants des quartiers (rénovations, embellissement et sécurisation des pieds d'immeubles etc.) et d'autre part de permettre l'arrivée de nouveaux habitants (constructions neuves : petits immeubles et maisons),
2. Améliorant la desserte et l'accessibilité des quartiers par les transports en commun pour favoriser les déplacements vers le centre-ville et les zones d'emplois notamment, et en favorisant la marche et le vélo lors des déplacements quotidiens,
3. Développant de nouveaux services à la population et en rénovant certains équipements déjà présents sur les quartiers (écoles en particulier),
4. Enrichissant les parcs et jardins pour créer des espaces conviviaux pour tous,
5. Pour réaliser ces aménagements et favoriser la mixité sociale au sein du quartier, des déconstructions notamment de logements seront nécessaires.

## **Le Val de l'Aurence sud : une transformation amorcée**

- **Ses atouts**

Le Val de l'Aurence sud est un quartier disposant d'un positionnement stratégique en entrée de ville ouest, à l'articulation entre la campagne habitée et le grand centre-ville. À proximité immédiate de la Vallée de l'Aurence, le quartier dispose d'atouts paysagers à valoriser et amplifier pour en faire de véritables facteurs d'attractivité et de développement durable.

En outre, ce quartier de Limoges bénéficie de la présence de plusieurs équipements à fort rayonnement et d'une bonne desserte en transports en commun.

- **Ses faiblesses**

Le Val de l'Aurence sud est un quartier enclavé et en perte de vitesse avec un habitat collectif aux formes urbaines stigmatisantes et accentuant l'effet d'enclavement. Certains équipements souffrent d'un accès peu visible et sont parfois dégradés, notamment les groupes scolaires.

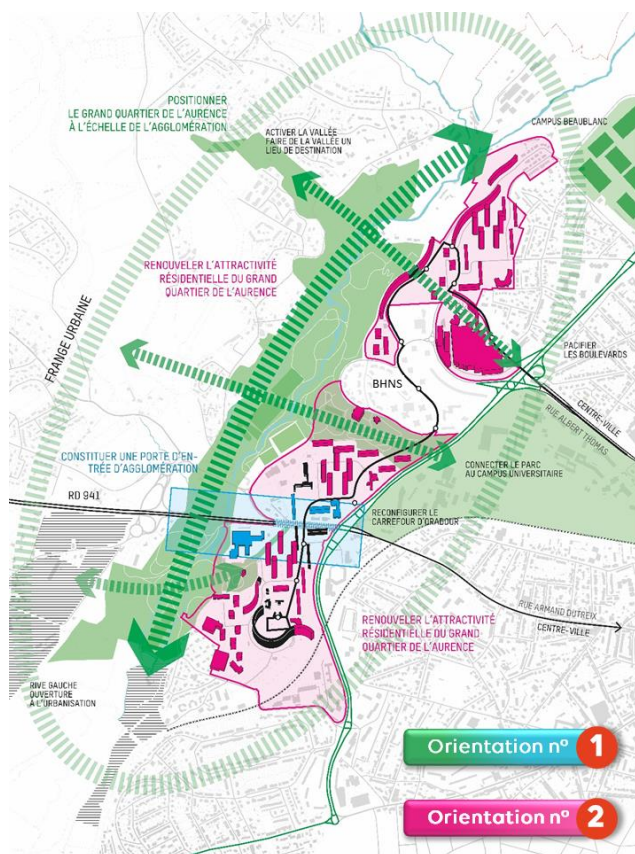
En outre, le quartier bénéficie d'espaces verts nombreux mais avec peu d'usages, discontinus et avec peu de porosité avec la vallée.

- **Le projet**

### **« De la « ZUP » de l'Aurence au « grand quartier de la Vallée de l'Aurence »**

L'ambition de Quartiers en Mieux pour le Val de l'Aurence Sud est de passer de la « ZUP » de l'Aurence enclavée et en perte de vitesse, au grand quartier de la Vallée de l'Aurence, offrant toutes les qualités de la grande ville à la campagne et s'imposant comme porte d'entrée majeure de l'agglomération de Limoges.

Sur le temps du programme, le projet se décline en deux grandes orientations stratégiques.



- 1 Constituer **une entrée de ville majeure pour Limoges et identitaire de l'agglomération** à travers la **trame verte** (vallée), une bonne desserte en **transports en commun** (BHNS et lignes complémentaires) et des **équipements de destination**
- 2 Renouveler **l'attractivité résidentielle** du grand quartier de l'Aurence en inscrivant l'urbanisation dans le paysage, en intervenant sur le **cadre bâti**, et en développant des **services de proximité** qualitatifs (scolaires en particulier) pour enrichir le quotidien des habitants, mais aussi peser positivement dans le choix résidentiel de nouveaux habitants

Pour le Val de l'Aurence Sud, l'enveloppe globale investie sur le quartier au titre de la convention de renouvellement urbain représente 62,6 M€ H.T. (soit 73,4 M€ T.T.C.) \*, répartis comme suit :

- ANRU : 27,9 M€,
- Limoges Métropole : 15,3 M€,
- Ville de Limoges : 11,8 M€,
- Limoges habitat : 6,1 M€,
- Noalis : 202 k€,
- Autres cofinanceurs (Banque des Territoires, ANCT, ... : 1,3M€)

(\*dont : 2,6 M€ de prêts de la Banque des Territoires, 3,5 M€ de prêts bonifiés d'Action Logement)

## La concertation des habitants

Le projet du Val de l'Aurence sud a fait l'objet d'une phase de concertation préalable réglementaire du 1<sup>er</sup> juin 2021 au 1<sup>er</sup> octobre 2021.

Lors de cette phase, les habitants étaient invités, au travers d'ateliers participatifs, de conversations de rue, d'une adresse électronique spécifique, de recueils (...) à s'informer et s'exprimer sur les orientations du projet. Différentes thématiques de travail ont été proposées (espaces publics et espaces verts, mobilités et circulations, équipements publics et lieux d'activités). Un bilan des échanges et des avis formulés a été dressé et soumis à l'approbation du Conseil communautaire du 10 février 2022. Il a ensuite été diffusé et mis à disposition du public.

**Les actions d'information et de participation des habitants sont en cours de déploiement et se poursuivront tout au long du projet, tel que le prévoit la convention de renouvellement urbain.**

## Aujourd'hui, une étape majeure initiée par Limoges habitat : la déconstruction de 160 logements en entrée de ville et de quartier

Limoges habitat, bailleur social de Limoges Métropole et principal acteur du logement social sur la Communauté urbaine, s'est engagé depuis plusieurs années dans une rénovation de son parc de logements.

### **Présentation de l'opération**

Sur le Val de l'Aurence sud, trois immeubles du secteur de l'entrée de ville, à proximité du carrefour d'Oradour-sur-Glane, sont en cours de démolition par Limoges habitat pour une période de travaux de 8 à 9 mois. **Ceux-ci représentent 160 logements situés aux numéros 1 à 9 et 2 à 10 de la rue Irène et Frédéric Joliot-Curie et aux numéros 12 à 18 de la rue du Maréchal Joffre.**

Après une phase de déconstruction sélective avec tri des déchets fin 2022, la phase de démolition mécanique, dite « grignotage », a pu commencer. Le bâtiment est méticuleusement décortiqué et l'objectif d'un chantier propre, imposé par la démarche HQE, est respecté.

Une fois triés, les déchets issus de la démolition et considérés comme inertes, sans danger ni pour l'homme ni pour l'environnement, sont évacués vers des usines de traitement des déchets ou des sites de stockage pour les gravats qui ne peuvent pas être recyclés. Là, les déchets sont traités et reconditionnés afin d'être recyclés et utilisés pour obtenir des granulats ou être réutilisés dans l'industrie du BTP.

Il s'agit d'une première étape importante du projet puisqu'elle va permettre la transformation de cette entrée de ville de Limoges.

### **Phase préalable de relogement et accompagnement**

Dès le début du projet de renouvellement urbain du Val de l'Aurence sud, de même qu'à Beaubreuil, la volonté de Limoges Métropole et de ses partenaires, Noalis et Limoges habitat, a été d'accompagner les habitants dans cette phase émotionnellement chargée.

Pour leur permettre de déménager dans les meilleures conditions et les accompagner dans leur relogement, une équipe spécifiquement dédiée à ce projet a été constituée pour répondre aux questions et préoccupations des locataires et les accompagner pour déménager dans les meilleures conditions, avec notamment une conseillère sociale et une conseillère clientèle.

Les locataires des adresses concernées par les démolitions ont reçu un courrier les informant de temps d'échanges organisés avec les équipes dédiées et sur des nouvelles formes de rencontres comme les « cafés-relogement ».

Lors des rendez-vous, l'équipe de Limoges habitat étudie le dossier et établit un état des lieux. À l'issue, et en fonction de la composition du ménage et des revenus, propose un logement. Une aide est aussi accordée pour le déménagement et les changements d'abonnement : électricité / gaz. Les habitants concernés par les démolitions sont relogés à hauteur de 50% minimum sur le quartier, les autres dans d'autres résidences de Limoges habitat.

### Rééquilibrage et mixité de l'offre sur le territoire de Limoges Métropole

Depuis 5 ans, Limoges habitat diversifie son offre et s'étend sur le territoire de Limoges Métropole : Condat-sur-Vienne, Couzeix - avec de l'habitat pour les séniors, Le Palais-sur-Vienne, Panazol, Rilhac-Rancon, Bonnac-la-Côte... En 2023, 146 logements neufs seront mis en location par Limoges habitat à Limoges et dans l'agglomération dont Rilhac-Rancon et Saint-Just-le-Martel. L'objectif est de proposer des petites résidences, implantées près des commodités et qui répondent aux demandes des locataires. Au total ce seront 530 logements qui seront reconstruits dans le cadre de la reconstitution de l'offre du NPNRU.

### Le calendrier des travaux

Les démolitions des premières adresses seront terminées en mars 2023. D'autres travaux vont démarrer avec la démolition d'une partie du bâtiment appelé « Petit S » en septembre 2023 et d'une grande partie des entrées du bâtiment appelé « Grand S » en 2024. **Au total 496 logements seront démolis par Limoges habitat dans le quartier du Val de l'Aurence à l'horizon 2025.**

### Le financement des opérations de démolitions des 3 bâtiments d'entrée de ville

Coût de l'opération :	5 281 179 € HT
	6 124 530 € TTC

#### Subventions

ANRU (Agence nationale de la Rénovation Urbaine) 5 112 199 €

### Entre la déconstruction et l'aménagement définitif : la gestion d'attente

Les fonciers ainsi libérés sont voués à accueillir de nouveaux aménagements (Pôle d'échanges multimodal, voirie, espaces publics) et une nouvelle construction (services et activités). Cependant, ils ne seront pas immédiatement transformés à la suite des opérations de démolition des immeubles.

Pour ne pas laisser ces vastes espaces sans destination, il est envisagé de mettre en place **des projets de « gestion d'attente », dits aussi d'« urbanisme transitoire »** : outre la sécurisation des emprises, des espaces éphémères favorisant les tests d'usages pourront ainsi prendre place et être élaborés avec les habitants et acteurs du quartier (espaces de détente, espaces tests en agriculture urbaine, espaces de jeux, ...).

## La réception des premiers chantiers avec la résidentialisation de 2 bâtiments Noalis rue Joliot Curie à Limoges

Noalis s'attache à entretenir et moderniser ses logements, avec une attention particulière pour améliorer la sécurité et le confort de ses résidents. Dans le cadre du projet de requalification urbaine du quartier Val de l'Aurence Sud, Noalis s'inscrit pleinement dans les ambitions du projet urbain porté par la métropole et a lancé des travaux de résidentialisation de la résidence Irène et Frédéric Joliot Curie pour transformer le cadre de vie des habitants.

Les 94 logements concernés sont répartis sur 2 bâtiments : l'un situé du n° 11 au 17 rue Joliot Curie (47 logements), et l'autre du 19 au 25 rue Joliot Curie (47 logements). Cette résidence avait fait l'objet d'un programme de réhabilitation en 2015 avec des travaux d'amélioration du confort des logements et d'embellissement des parties communes et des façades.

### Résidentialiser, en quoi cela consiste ?

Le principe de résidentialisation consiste à donner à un immeuble ou groupe d'immeubles une identité de résidence que les locataires pourront s'approprier plus facilement. L'aménagement consiste à créer des unités de vie à taille humaine, urbanisées et réadressées sur la rue, clarifiant les limites entre espace privé et public, tout en améliorant les usages pour les résidents et les visiteurs.

Pour la Résidence Joliot Curie, ces travaux avaient pour but de reconfigurer les espaces extérieurs des deux immeubles, de délimiter l'espace privé de l'espace public sur la rue Joliot Curie via le réaménagement des espaces piétons et véhicules, de sécuriser les immeubles en les éloignant des circulations à travers des aménagements paysagers, d'en contrôler l'accès, et de clarifier et réorganiser le stationnement.



Façade – Immeuble N°11 à N°17

« Cette résidentialisation amène une plus grande sécurité, et un cadre de vie plus agréable aux habitants. Elle leur offre, ainsi qu'aux visiteurs, une image plus valorisante de la résidence, gage d'un meilleur respect de leur environnement » précise Élodie Amblard, Directrice Générale de Noalis.

### Les travaux suivants ont ainsi été réalisés :

- La mise en œuvre de clôtures, portails et portillons d'accès pour sécuriser les différents points d'accès aux immeubles,
- Création d'un contrôle d'accès,
- La réfection du parking côté talus, avec marquage des places de stationnement et création de places PMR,
- La création de cheminements piétons, accessibles pour les personnes à mobilité réduite et desservant les entrées des bâtiments,
- La création d'un point d'apport volontaire, avec des colonnes enterrées pour les déchets,
- La création, sur la rue Joliot Curie et en face de la crèche municipale, d'un mur d'adressage permettant une meilleure lisibilité du site,
- L'engazonnement et des plantations de vivaces en pied d'immeuble,
- La désimperméabilisation de 4000 m<sup>2</sup> de surfaces résidentielles par noues et espaces verts pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie.



Choix architectural – Etat projeté : plan de masse



### Le calendrier des travaux

Les études de conception ont débuté en février 2021. Des échanges ont eu lieu avec l'ensemble des services concernés (Ville de Limoges, Limoges Métropole, pompiers, concessionnaires, ...). Une action de concertation a été menée avec les habitants en octobre 2021.

Les travaux ont débuté en mars 2022 et ont été réceptionnés le 14 février 2023.

### Le financement de ces travaux de résidentialisation de 94 logements

**Coût de l'opération :** 698 785 €

#### Prêts

Banque des Territoires (PAM) 191 089 €

*Prêts garantis par la Limoges Métropole et la Ville de Limoges à hauteur de 50% chacun.*

#### Subventions

ANRU (Agence nationale de la Rénovation Urbaine) 260 130 €

Limoges Métropole 188 000 €

Agence de l'Eau 59 565 €

### Les intervenants

#### Maîtrise d'ouvrage : Noalis

Directrice Générale Elodie AMBLARD

Directeur Général Adjoint : Sébastien GARAT

Directeur Immobilier : Mouloud BENHENOU

Responsable service Réhabilitations : Diane DEFOSSE-SARDIN

#### Maîtrise d'oeuvre

Architecte Cabinet concepteur paysagiste DESPAYSAGES – Limoges (87)

Bureau d'études : VRD'eau – Limoges (87)

Contrôleur technique : DEKRA – Limoges (87)

Coordonnateur SPS : APAVE – Limoges (87)

**L'ensemble des entreprises intervenant sur ce chantier sont de Haute-Vienne.**

### A propos de NOALIS,

Entreprise Sociale pour l'Habitat, filiale d'Action Logement, Noalis est née de la fusion des sociétés Le Foyer et Dom'Aulim, deux acteurs historiques du logement social en Nouvelle-Aquitaine. **Noalis** est à la fois **constructeur et gestionnaire de biens locatifs sur le long terme**, avec un parc de **près de 10 000 logements** sur l'ensemble des territoires de la grande région. Basée à Limoges, ses agences sont implantées à **Angoulême, Cognac, La Rochelle, Brive et Bordeaux**. Noalis gère actuellement plus de 3200 logements en Haute-Vienne et a engagé plus de 230 logements dans ce département sur les 3 prochaines années.

Noalis est membre fondateur de la Société Anonyme de Coordination Amétéa, Aménageurs du Territoire Est Aquitain, constituée avec Brive Habitat, Office Public de l'Habitat du Pays de Brive et Egletons Habitat, Office Public de l'Habitat du Pays d'Egletons. Ensemble, ils logent près de 26 000 habitants dans 14 000 logements.



## Les partenaires du programme de renouvellement urbain



## CONTACTS PRESSE

- **Limoges Métropole : Manon CASSEGRAIN – Attachée de presse**
  - [manon.cassegrain@limoges-metropole.fr](mailto:manon.cassegrain@limoges-metropole.fr)
  - 05 55 45 78 65 – 06 62 89 77 71
  
- **Ville de Limoges : Claire GLEDEL – Direction de la communication**
  - [claire.gledel@limoges.fr](mailto:claire.gledel@limoges.fr)
  - 05 55 45 60 49
  
- **Limoges habitat : Emmanuelle FRUGIER – Direction de la communication**
  - [emmanuelle.frugier@limogeshabitat.fr](mailto:emmanuelle.frugier@limogeshabitat.fr)
  - 05 55 43 45 33 – 07 52 67 23 54
  
- **Noalis : Dominique BATS – Responsable communication & innovation**
  - [d.bats@noalis.fr](mailto:d.bats@noalis.fr)
  - 05 16 42 35 45 / 06 76 93 39 22
  
- **ANRU / Préfecture de la Haute-Vienne : Bureau de la communication interministérielle**
  - [pref-communication@haute-vienne.gouv.fr](mailto:pref-communication@haute-vienne.gouv.fr)
  - 05 55 44 17 50 – 06 17 48 14 96