

# RENOUVELLEMENT URBAIN

## Quartier La Madeleine à JOINVILLE

### PROGRAMMATION ET PHASAGE



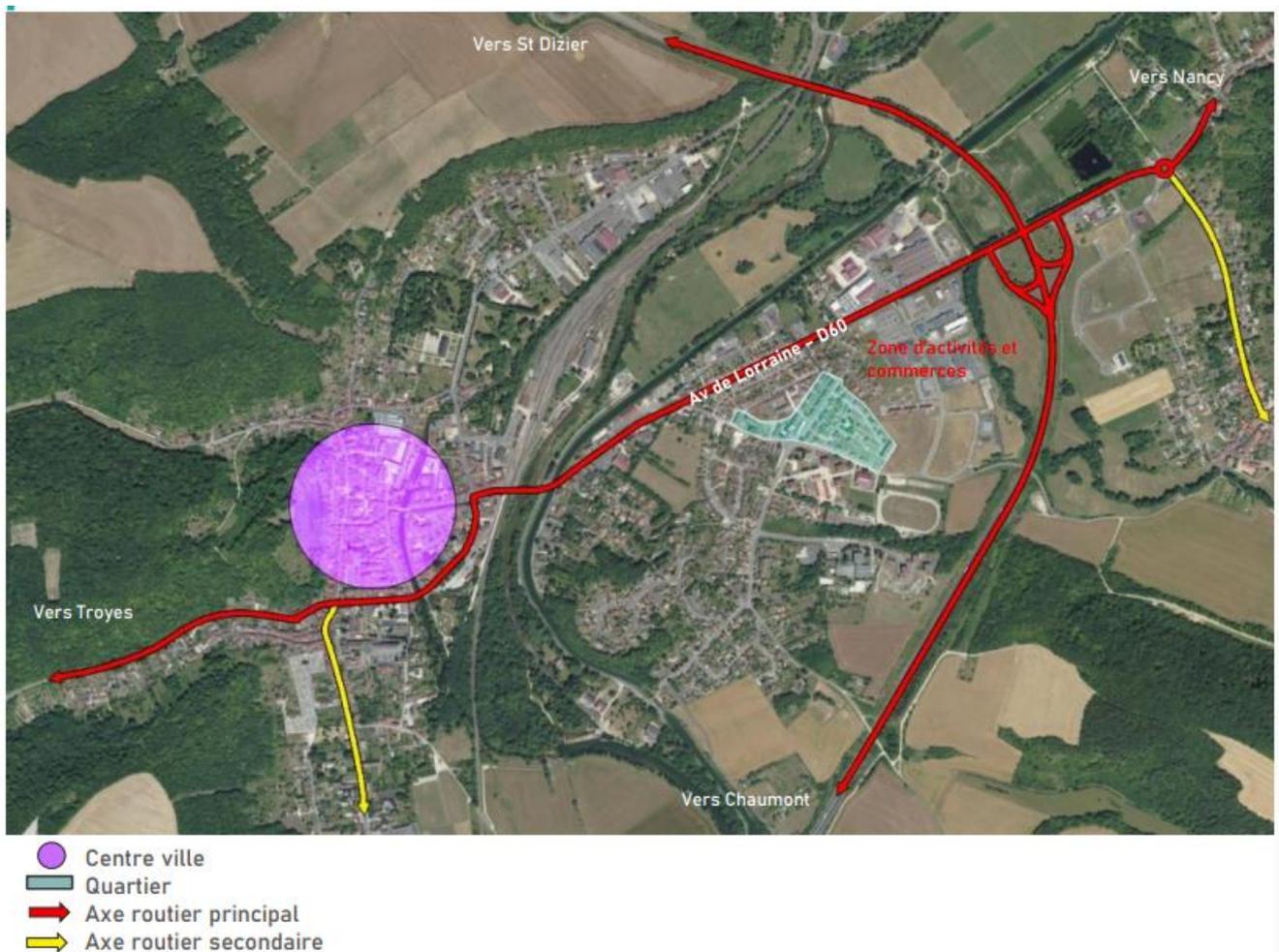
Contexte :

Situé en rive droite de la Marne, « La Madeleine » est le premier quartier historique d'habitat social de la ville de Joinville construits entre 1956 et 1969 : il comporte 194 logements répartis dans 32 petits bâtiments collectifs de 4 à 12 appartements. Objet d'un programme de réhabilitation partiel et faiblement qualitatif au début des années 2000, le quartier s'est paupérisé et souffre aujourd'hui d'un manque global d'attractivité et d'une vacance structurelle importante (14%).

Face à cette situation et, à l'image du programme réalisé dans le quartier voisin du Champ de Tir, une réflexion globale sur son devenir été réalisé en 2022 par un groupement de bureaux d'études spécialisés pilotés par le cabinet HTC. Le diagnostic, les enjeux stratégiques et les scénarios préconisés ont été présentés aux élus de la ville et à l'Etat (DDT 52) le 20 mars 2023 qui en ont approuvé les grandes orientations.

A la suite, un travail de définition des modalités pratiques de mise en œuvre du scénario a été entamé par les équipes d'Hamaris : phasage et priorités d'intervention, état de l'occupation sociale et projet de concertation avec les habitants, engagements réciproques d'Hamaris et de la collectivité, estimation des coûts et du financement prévisionnels.

Le projet a été validé par le Conseil d'Administration d'Hamaris le 26 octobre 2023. Il doit ensuite être approuvé par le Conseil Municipal de Joinville et il fera également l'objet d'une présentation publique aux habitants, premiers concernés par cette opération de restructuration de leur quartier.



# 1/ ETAT DES LIEUX :

## 1.1 Engagement des études :

HAMARIS a identifié dans son parc trois quartiers d'habitat social construits dans les années 1960 à Joinville, La Porte du Der et Wassy qui nécessitent aujourd'hui une réflexion d'ensemble sur leur devenir.

Il s'agit donc, à partir d'un diagnostic multidimensionnel, de définir les programmes d'actions partagés et les axes d'investissement à court et moyen terme pour répondre au mieux :

- ✓ A la demande et aux besoins actuels, y compris dans leurs dimensions qualitatives ;
- ✓ A l'obsolescence du patrimoine existant ;
- ✓ Aux enjeux climatiques et à la lutte contre la précarité énergétique ;
- ✓ A l'adaptation typologique du parc aux attentes actuelles (plus petits logements, maison de ville, balcons) ;
- ✓ A la prise en considération du vieillissement de la population, de la perte d'autonomie et du maintien à domicile ;
- ✓ Au maintien de l'accessibilité économique du parc pour les familles modestes

Ceci passe également par une analyse fine :

- ✓ des grandes tendances et des évolutions du marché de l'habitat ;
- ✓ des orientations de la politique de l'habitat au niveau communal, intercommunal et départemental
- ✓ du potentiel des bâtiments existant et leur pérennité dans le projet urbain
- ✓ du potentiel du quartier dans la ville et la communauté de communes.

Il s'agit pour HAMARIS, en partenariat avec les communes, d'appréhender les caractéristiques, les dysfonctionnements et les potentialités du quartier afin de définir un plan stratégique d'investissement qualitatif et partagé.

Par délibération en date du 10 septembre 2020, le Bureau du Conseil d'Administration d'HAMARIS a autorisé l'engagement des études pour ces 3 quartiers, en s'appuyant sur une assistance à maîtrise d'ouvrage.

## 1.2 Périmètre de l'étude :

Les études concernent sur le quartier « La Madeleine » regroupant un ensemble 32 bâtiments collectifs pour 194 logements

Par années de constructions :

Année	Avant 1960	De 1960 à 1964	De 1965 à 1969	Total
Nbre Bâts	4	14	14	32
Nbre Logts	42	56	96	194

Par typologie (nature/type)

Nature	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Total
Collectif	24	70	84	16	194

Par classe de performance énergétique (DPE volets thermique et gaz à effet de serre)

Classification	C	D	E	F	Total
Energie	4	156	34		194
Emission gaz à effet de serre		28	142	24	194

Vacance commerciale au 30 septembre 2023 : 13 logements (6,70 %)

Age des occupants :

54 1<sup>er</sup> signataire (27,8%) à entre 60 et 74 ans.

18 1<sup>er</sup> signataire (9,3%) à 75 ans et plus.

# Plan du quartier étudié et implantation des immeubles



- Axe routier principal
- Axe secondaire structurant
- Voie résidentielle
- Voie privé / stationnement

## Visite Virtuelle



### 1.3 Réalisation des études :

Le marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage a été attribué à Habitat & Territoires Conseil (HTC) accompagné de A.R.O., consultant spécialiste du logement social et Atelier De La Ville, Architecte urbaniste.

Réunion de démarrage : 06/01/2022

Remise du diagnostic : 23/06/2022

Remise des scénarii : 07/01/2023

Présentation à la mairie : 20 mars 2023

### 1.3 Enjeux et synthèse de l'analyse :

#### 1.3.1 : Les enjeux :

- ✓ Enjeux de marchés :
  - réduction de l'offre du marché locatif
  - accessibilité du parc aux seniors et PMR (petit pavillon T3 de plain-pied)
  - diversification de l'offre de logements sociaux (nature et gamme de loyers)
- ✓ Enjeux urbains :
  - réduction de l'impression de densité (rue du 8 mai)
  - réinvestissement du square public de cœur de quartier
- ✓ Enjeux résidentiels :
  - traitement / affectation et entretien de la voirie et des espaces extérieurs
  - amélioration de l'offre de stationnement résidentiel
- ✓ Enjeux patrimoniaux et de gestion :
  - rééquilibrage typologique avec amélioration des surfaces
  - amélioration technique et énergétique, décarbonation
  - transformation ou suppression de l'offre de logements de faible qualité (immeubles de 4 logements)
  -

#### 1.3.2 : Synthèse de l'analyse multicritères :

Principaux constats à l'issue du diagnostic :

- ✓ Un déséquilibre en termes de typologie (trop de grands logements) et de niveau de loyer (majorité de bas loyers)
- ✓ Un niveau d'attractivité réduit du parc de logements collectifs
- ✓ Une commercialité très fragile (marché détendu, image et réputation, déséquilibre social et typologique)
- ✓ Un assez bon niveau d'attractivité urbaine et résidentielle (morphologie des bâtiments, proximité des services et commerces, tranquillité), mais fragile sur certains aspects et secteurs (cœur de quartier, mésusages, qualité des espaces extérieurs, stationnement...)
- ✓ Un niveau d'attractivité architecturale et patrimoniale moyenne mais contrastée (orientation et agencement plus ou moins attractif des logements, besoins techniques sur certains bâtiments, impression de densité sur la rue du 8 mai)
- ✓ De forts enjeux d'intervention sur les franges sud et est du quartier
- ✓ Une population vieillissante et un déficit de logements adaptés aux seniors

### 1.3.3 : Les axes d'intervention proposés

S'inscrire dans une logique de renouvellement et d'amélioration résidentielle et, pour certains immeubles, de replis résidentiel (démolition), comportant des opérations :

- de désaffectation et de démolition des immeubles les moins attractifs
- de construction de nouveaux immeubles sur les emprises démolies :
  - Immeuble collectif adapté à l'accueil ou au relogement des locataires seniors
  - Création d'une résidence sociale pour partie réservés à l'accueil de publics âgés
  - Construction de logements individuels groupés
- de réhabilitation avec volet thermique, amélioration du confort et résidentialisation
- de restructuration de petits immeuble collectifs de 4 logements pour les transformer en « maison de ville » de 2 logements
- de traitement des espaces et des aménagements extérieurs en lien avec la ville (voierie et stationnement, espaces verts, OM et compostage, télésurveillance, ...)

## 2/ PROGRAMME D'INTERVENTION ET PHASAGE :

### L'association des locataires

Facteur primordial de réussite du plan d'intervention proposé, l'information, la concertation et l'accompagnement des locataires devra être menée tout au long du processus opérationnel. Ceci implique notamment : une analyse fine du peuplement et des particularités de chacune des familles concernées, l'établissement du plan de relogement pour les immeubles devant être restructurés ou démolis, les aides et les mesures d'accompagnement apportées par Hamaris, des actions d'accompagnement spécifiques pour les familles présentant des difficultés ou des fragilités en lien avec les intervenant sociaux.

Avec une attention particulière sur :

- ✓ Age et composition familiale
- ✓ Situation de handicap, perte de mobilité
- ✓ Revenu et situation sociale, notamment pour les doubles déménagements
- ✓ Fragilité économiques et sociales, situation et risques d'impayés
- ✓ Réalisation de parcours résidentiels

### 2.1 : Phase 1 : Construction de la Résidence Sociale

Acquisition de la parcelle 107 auprès de la ville de Joinville

Désaffectation en 2023 et démolition en 2024 du bâtiment W

Construction d'une résidence sociale UDAF de 25 logements, entre 2025 et 2026.



## 2.2 : Phase 2 : Réhabilitations

Réhabilitation de 114 logements collectifs entre 2025 et 2027.

Les actions retenues sont :

- ✓ Réhabilitation thermique et d'amélioration du confort à intégrer dans le plan stratégique de patrimoine global d'Hamarris
- ✓ Résidentialisation
- ✓ Possibilité de restructuration typologique en fonction de l'occupation

Le traitement des abords, la forme des résidentialisations, enjeux importants sur ces ilots, sont à définir avec la ville.



■ Résidence Sociale ■ Réhabilitation

### Bâtiment type 1B – transformation des T3 et T2



■ Palier / Hall  
 ■ Circulations logement  
 ■ Salon  
 ■ Cuisine  
 ■ Chambres  
 ■ Salle d'eau  
 ■ Toilettes  
 ■ Rangements / celliers

## 2.3 : Phase 3 : Restructuration de bâtiments de 4 logements et 2 logements

Pour 8 bâtiments de 4 logements (MNORSTUV), transformation en logement à caractère individuel (maison de ville):

- ✓ Suspension des relocations à partir de 2023
- ✓ Désaffectation et relogements à partir de 2024
- ✓ Restructuration en 8 bâtiments de 2 logements en 2025 et 2026

### Phase 3



43



22





## 2.6 : Tableau récapitulatif de l'évolution du quartier

ETUDE RU 3 QUARTIERS - JOINVILLE - LA PORTE DU DER - WASSY											
JOINVILLE - QUARTIER MADELEINE											
COMMUNE	OPERATION	BATS	Phase	LOGT INI	LOGT FIN	2023	2024	2025	2026	2027	COUT AU LOGT K€ TTC
JOINVILLE	DEMOLITION	W	1	4		DESAF	4				16
JOINVILLE	CONSTRUCTION HAB INCLUSIF	RESIDENCE SOCIALE	1		25			13	12		140
JOINVILLE	REHABILITATION	A-B-C-D	2	42	42			20	22		65
JOINVILLE	REHABILITATION	2-4-6-1-3;5-7;5-7;9-11;13-15	2	72	72			24	24	24	65
JOINVILLE	RESTRUCTURATION	M-N-O-R-S-T-U-V	3	32	16	V. ADM.	DESAF	16	16		65
JOINVILLE	DEMOLITION	E-F-G-H-I-J-K-L	4	32		V. ADM.	DESAF		32		16
JOINVILLE	CONSTRUCTION IND		4		10				2	8	165
JOINVILLE	CONSTRUCTION COLL		4		15				5	10	157
JOINVILLE	DEMOLITION + EV	8-10-12	5	12				V. ADMIN.	DESAF	12	16
				<b>194</b>	<b>180</b>	<b>0</b>	<b>64</b>	<b>5 720</b>	<b>7 337</b>	<b>4 642</b>	<b>17 763</b>

## 2.7 : Bilan du nombre de logement et leur typologie avant/après

JOINVILLE	Avant Intervention					Après Intervention				
	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Total	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Total
DEMOLITION	0	14	34	0	48	0	0	0	0	0
REHABILITATION	24	44	30	16	114	24	64	26	0	114
RESTRUCTURATION	0	12	20	0	32	0	0	6	10	16
CONSTRUCTION	0	0	0	0	0	28	20	2	0	50
<b>Total général</b>	<b>24</b>	<b>70</b>	<b>84</b>	<b>16</b>	<b>194</b>	<b>52</b>	<b>84</b>	<b>34</b>	<b>10</b>	<b>180</b>



- Résidence Sociale
- Réhabilitation
- Restructuration
- Démolition et Construction de 25 logements
- Aménagements

### 3/ FINANCEMENT ET PARTICIPATION DE LA COMMUNE :

#### 3.1 : Coût et financement estimatif :

JOINVILLE - QUARTIER MADELEINE					SUBVENTIONS			
OPERATION	LOGT INI	LOGT FIN	K€ TTC	PRETS	ETAT	CLIMAXION	GIP	FP
DEMOLITION - CONSTRUCTION HAB INCLUSIF	4	25	3 564	2 800			306	458
DEMOLITION - CONSTRUCTION 10 IND + 15 COLL	32	25	4 517	3 140			461	916
DEMOLITION + EV	12		192				18	174
REHABILITATION	114	114	7 410	5 187		342	1 041	840
RESTRUCTURATION	32	16	2 080	1 456		48	292	284
	<b>194</b>	<b>180</b>	<b>17 763</b>	<b>12 583</b>		<b>390</b>	<b>2 118</b>	<b>2 672</b>
			<b>99 K€/logt</b>	<b>70,8%</b>		<b>2,2%</b>	<b>11,9%</b>	<b>15,0%</b>

Un cout global de près de 18 M€ sur 4 à 5 ans, soit 3,6 M€/an

Financements :

Les financements possibles ou recherchés sont les suivants :

- ✓ Démolitions :
  - Subvention de l'Etat
  - Subvention Action Logement
  - Subvention GIP
  - Fonds propres
- ✓ Réhabilitations :
  - Subvention de l'Etat (plan de relance)
  - Subvention FEDER ou CLIMAXION (Région)
  - Subvention GIP
  - Subvention EDF OMC/BURE
  - Subvention autres (Département, Communes, Agence de l'eau,...)
  - Prêts CDC Amélioration
  - Prêts CDC – Eco Prêt
  - Autres prêts
- ✓ Constructions :
  - Subvention de l'Etat (PLAI, habitat inclusif)
  - Subvention GIP
  - Subvention EDF OMC/BURE
  - Subvention autres (Département, Communes, Agence de l'eau,...)
  - Prêts CDC PLUS / PLAI
  - Autres prêts

### 3.2 : Les accompagnements et aides de la commune :

Les lourds investissements d'Hamaris devront être accompagnés par les communes /collectivités, parties prenantes et partenaires des projets, notamment sur les thématiques suivantes :

- ✓ Aide à la recherche et/ou subvention allouée à HAMARIS et/ou aux aménagements du quartiers
- ✓ Adaptations foncières et cessions/échange de parcelles (HAMARIS vers commune ou Commune vers HAMARIS)
- ✓ Prise en charge de l'aménagement des espaces verts, des voiries et stationnement
- ✓ Devenir des emprises de démolitions non reconstruites
- ✓ Traitement et reprise d'aires vertes
- ✓ Organisation de la gestion du ramassage des Ordures Ménagères (point de collecte, ...)
- ✓ Organisation et gestion des points de composts
- ✓ Réflexion sur l'installation de chaufferies urbaines
- ✓ Réflexion commune sur les besoins émergents : Installation d'IRVE (Infrastructure de Recharge de Véhicule Electrique), télésurveillance, gestion de proximité, etc



 Foncier Hamaris