

"Le Marly" MABLY

Octobre 2017

Les partenaires initiateurs du projet

- ◆ Ville de Mably et ses services
- ◆ Loire Habitat et son agence du Roannais
- ◆ Synergie Habitat
- ◆ URBAC
- ◆ L'association des locataires
- ◆ Grand Roanne Agglomération
- ◆ Région Auvergne-Rhône-Alpes

CONTEXTE

Loire Habitat, Office Public de l'Habitat du Département de la Loire, gère un patrimoine de plus de 11 500 logements. Pour maintenir une bonne attractivité, il lui faut anticiper l'évolution et les modes de vie et adapter son patrimoine en conséquence. Loire Habitat doit également respecter une réglementation très exigeante quant aux économies d'énergie dictées par le « Grenelle de l'environnement » et à l'accessibilité des immeubles pour les personnes à mobilité réduite.

Le groupe du « Marly » à Mably, constitué de 12 bâtiments comprenant 196 logements, date des années 70. Il était donc appelé à évoluer. Dès 2008, une

concertation est engagée avec la Ville de Mably, accompagnée par Synergie Habitat, pour aboutir à un avant-projet pour lequel très vite l'avis et la participation des locataires sont indispensables. Une association de locataires est créée à cet effet.

Très vite un comité de pilotage pour le nouveau Marly est constitué. Placé sous l'autorité du maire, il s'attache à donner de la méthode dans la réflexion, les études à conduire et à définir les orientations d'investissement. La ville de Mably et Loire Habitat font appel au cabinet d'urbanisme URBAC pour concevoir, en lien avec les habitants, ce que devra être le Marly de demain : réhabiliter,

construire, démolir, réaménager les espaces extérieurs, implanter des ascenseurs ?... autant de possibilités dont il fallait étudier la faisabilité technique et financière. Les rencontres sont organisées avec les habitants sous le vocable «L'atelier du projet». Pour cela un appartement est mis à disposition.

▶▶ 10 ans pour aboutir au résultat visible aujourd'hui.▶▶

"loirehabitat.com" est une publication semestrielle de LOIRE HABITAT
Office public de l'Habitat de la Loire
30, rue Palluat de Besset - CS 40540
42007 Saint-Etienne cedex 1
Tél. 04 77 42 34 42 - Fax 04 77 38 78 22

Directeur de Publication : Laurent GAGNAIRE
Secrétaire de rédaction : Julie POCHON
Crédit PHOTOS : Loire Habitat, Arnaud Frich, Mairie de Mably
Conception : Loire Habitat
Impression : Imprimerie RIZZI - Saint-Etienne
ISSN : 1777 - 7151



Plantation d'un arbre durant la semaine HLM 2015

Loire
HABITAT

UNE RELATION DURABLE



PROGRAMME

- Opération de relogement des locataires des Bat D, E, F de décembre 2011 à juin 2013 (42 locataires)
- Construction de 10 pavillons, livraison en avril 2014
- Construction de 18 logements intermédiaires, livraison en juin et septembre 2014
- Réhabilitation de 156 logements de 2013 à 2015
- Démolition des Bat D, E, F (42 logements) en 2015
- Construction de 2 immeubles de 22 collectifs, livraison en mai 2017
- Création de nouveaux espaces publics et aménagement des espaces extérieurs et voiries

OBJECTIFS

- Désenclavement, ouverture du quartier et insertion dans la continuité urbaine
- Renforcement de la mixité sociale et diversification de l'offre de logements
- Réhabilitation de l'existant en intégrant des notions de développement durable : accessibilité, performance thermique, confort
- Amélioration des espaces extérieurs, des voiries et création de placettes.

La conception de ce programme s'est appuyée sur une implication forte de la Ville de Mably, notamment dans la redéfinition des domanialités respectives et l'investissement dans la rénovation des voiries, réseaux et espaces publics.

QUELQUES CHIFFRES

Coût total de l'opération

Pour Loire Habitat		Pour La Ville de Mably	
Démolition	498 000 €	Voirie	682 000 €
Réhabilitation	4 460 000 €	Réseaux	497 000 €
Neuf	6 380 000 €	Espaces verts	57 000 €
		Missions d'études et MOE	131 000 €
Total	11 338 000 €	Total	1 367 000 €
Total Général	12 705 000 €		

Les aides apportées en subventions à Loire Habitat

- Région : 294 000 €
- Roannais Agglomération : 249 800 €
- 1% : 45 000 €

Le reste étant financé par :

- Prêts de la CDC : 9 014 000 €
- Prêts Amallia : 500 000 €
- Fonds propres de Loire Habitat : 1 235 000 €

QUELQUES DATES

Printemps 2008

Esquisse des premiers schémas et programme d'aménagement.

Automne 2009

Enquête auprès des locataires pour recueillir leurs attentes.

Printemps 2010

Mission confiée au cabinet URBAC par Loire Habitat et la Ville pour élaborer un projet détaillé et préparer le concours d'architecture.

Décembre 2010

Le concours d'architecte est remporté par l'équipe CRR (Charletty-Ramboudin-Rivoire) de Clermont-Ferrand : il porte sur la construction neuve, la démolition et la réhabilitation de logements de Loire Habitat d'une part, l'aménagement des espaces publics et des voiries rétrocédés à la Ville de Mably d'autre part.



LES PROJETS EN IMAGES



DÉMOLITION

Décision a été prise de démolir les bâtiments D, E, F (soit 42 logements) pour désenclaver et ouvrir le quartier mais également pour offrir une diversité de logements neufs (individuels, petits intermédiaires et collectifs). L'Agence du Roannais de Loire Habitat a donc préalablement procédé au relogement des locataires concernés, en les accompagnant tout au long de ce parcours délicat.



PROGRAMME NEUF

Le programme neuf suivi par le cabinet d'architecte CRR suite à concours, comprend la réalisation en 3 tranches de :

- 10 maisons individuelles
- 18 logements intermédiaires en R+2
- 22 logements collectifs répartis en 2 bâtiments en R+3



RÉHABILITATION

156 logements – Bat ABC / GHI / JKL

Le programme de réhabilitation sur les bâtiments existants a été présenté aux locataires le 1er juillet 2013. Outre les travaux classiques d'isolation et de modernisation du chauffage et de la ventilation, il a été décidé l'installation de 6 ascenseurs pour faciliter l'accessibilité des bâtiments A, B, C, J, K et L. Egalement, une résidentialisation de chaque immeuble a été souhaitée pour permettre notamment à chaque logement en RDC d'avoir un jardin privatif avec accès depuis le séjour. Ces travaux ont fait l'objet d'une augmentation de loyer validée par les locataires.



AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

La ville de Mably a procédé aux aménagements de l'espace public avec :

- La réfection de l'ensemble des réseaux
- La création de nouvelles voiries avec piste cyclable, cheminements piétons et trottoirs
- La création d'espace verts et de trois placettes, dédiées pour chacune d'elles à un usage correspondant aux attentes des habitants : aire de jeux pour enfants, espace «Ado», placette adultes...



LES JARDINS PARTAGÉS

La commune de Mably a réalisé les aménagements nécessaires pour une bonne utilisation du terrain mis à disposition par Loire Habitat : plantations d'arbres et arbustes, nivellement et réfection du sol et création d'allées, raccordements eau et électricité ... puis l'a mis à disposition du Centre social de Mably afin de créer et de développer un jardin partagé.

Un collectif d'intéressés s'est mis en place pour débiter ce projet avec une pratique de jardinage respectueuse de l'environnement (gestion économe de l'eau, compost, biodiversité...) sur des principes de gestion participative, de diversité des publics, d'animation et de respect à l'environnement et de convivialité.

TÉMOIGNAGE



Jean-Jacques LADET
Maire de la ville de Mably

Le Marly, édifié entre 1972 et 1975 - par l'OPAC du département de la Loire - route de Briennon à Mably, a longtemps participé au développement de la commune.

Ce développement, au fil du temps a fait l'objet d'une analyse globale de la municipalité avec :

- La volonté affirmée d'intégrer pleinement le Marly dans le tissu

urbain du quartier de la Billodière dont il était « organiquement » coupé.

- La volonté d'une évolution « développement durable » dans l'esprit de l'Agenda 21 communal à travers ses trois composantes habituelles :

- Economique et toutes ses retombées sur l'économie locale

- Environnementale et toutes ses implications sur la qualité du bâti, son accessibilité, son cadre de vie

- Sociale et son impact pour un mixage intergénérationnel et socio-culturel de ses habitants.

Tous ces aspects, largement et rapidement partagés avec Loire Habitat dans un partenariat empreint de confiance et de transversalité, se sont vus compléter par une volonté participative, offrant de nombreux temps de réunions et d'ateliers

au cours desquels les habitants du Marly ont pu découvrir le projet, proposer avec pertinence certaines modifications et participer activement aux différents comités de pilotage. Ils ont su aussi et avec patience accepter les nuisances des différents chantiers.

Le résultat est là ! Il fait et va faire bon vivre au Marly, dans un cadre spacieux, résidentielisé, arboré, où chaque espace a sa destination collective permettant aussi bien la rencontre de tous que la tranquillité de chacun.

L'esthétique a été soignée par l'équipe de maîtrise d'œuvre qui a su, elle aussi, se mettre à l'écoute de la demande des différents partenaires.

Que tous soient remerciés pour ce modèle de collaboration et ce projet de rénovation urbaine, jugée exemplaire à l'échelle régionale.!!!

TÉMOIGNAGE



MM. Duton et Millet
Membres de l'association du Marly

Au-delà des réunions publiques accueillant parfois jusqu'à une cinquantaine d'habitants, un comité de locataires, devenu association d'habitants ensuite, a participé à l'écriture du projet, portant la parole des habitants - pour six d'entre eux- en réunions

de comité de pilotage. Membres actifs de l'association du «Marly», Messieurs Duton et Millet font partie de ceux-ci et voilà ce qu'ils nous disent à propos du « nouveau Marly » :

!!! Nous sommes satisfaits d'avoir été écoutés par Loire Habitat et la Ville de Mably et d'avoir été associés au projet. Les délais pour les travaux ont été conformes à ceux annoncés, les relogements se sont bien passés et la qualité des rénovations est au rendez-vous. Un petit bémol encore pour certains points comme le fonctionnement des ascenseurs mais avec le temps tout devrait s'arranger!

Les aménagements extérieurs, les placettes sont

accueillantes et les jeux pour enfants sont un vrai succès tant pour les petits et les jeunes que pour leurs parents, comme pour les plus âgés qui apprécient de les voir ainsi s'occuper ! Bien sûr il faut que chacun respecte les espaces dédiés: espaces piétons, piste cyclable, stationnement ... pour que l'ensemble du quartier puisse être aussi agréable à vivre que possible. Nous espérons bien un effort de chacun dans ce sens ainsi que la poursuite de l'engagement des résidents : des plus jeunes sont attendus pour prendre le relais, s'impliquer dans la vie du quartier et participer au suivi des lieux.

Cette opération, c'est un grand changement pour le Marly !!!!



est le groupement d'intérêt économique des Offices Publics de l'Habitat de la Loire dédié aux métiers de l'aménagement.

Il est intervenu lors des phases d'études préalables pour définir avec Loire Habitat et la Ville de Mably les grandes lignes du projet et de son montage financier.

Il a accompagné le projet dans les différentes phases depuis la concertation entre les deux maîtres d'ouvrage et les représentants de locataires jusqu'aux points d'étape réguliers avec les partenaires de l'opération : services de l'Etat, communauté d'agglomération, région.

Contact :

04 26 84 08 19

39, rue Charles de Gaulle

42000 SAINT-ETIENNE

www.synergie-habitat.fr