

Quartier lib^{re}

L'actualité du projet de rénovation urbaine du quartier de Ménimur



François Marechal

Bonjour à toutes et à tous,

Comme vous le découvrirez dans les pages qui suivent, l'année 2012 s'est achevée par le lancement du premier chantier de construction en cœur de quartier.

Nous pouvons nous féliciter de cette mise en œuvre qui vient concrétiser l'investissement de nombreux acteurs dans le projet et qui constitue une phase essentielle de la rénovation du quartier.

Nous serons particulièrement vigilants à maintenir, aux côtés des commerçants, le bon fonctionnement du centre commercial pendant les travaux. Car, répétons-le, l'ensemble des commerces restera ouvert pendant toute la durée du chantier.

Je terminerai en vous présentant, ainsi qu'à vos proches, mes vœux les plus sincères pour cette nouvelle année que je vous souhaite emplie de joie et de réussite.

David ROBO
Maire de Vannes

Journal d'information sur le projet de rénovation urbaine du quartier de Ménimur.
Directeur de la publication : David Robo,
Projet de Rénovation Urbaine.
Tél. : 02 97 62 68 45
e-mail : pru.menimur@mairie-vannes.fr
Maquette et mise en page : hippocampe.com
Crédit photo : Véronique Méter

LE DOSSIER PAGE 2



Première pierre pour la résidence Patio Verde

Au cœur du quartier de Ménimur, un parc, des commerces ouverts sur les rues ou encore une médiathèque seront, dès la fin des travaux, à la disposition de tous les habitants. Parallèlement, le projet immobilier – Patio Verde – composera l'espace privé de ce nouveau centre. Le 21 décembre dernier, en présence du Maire de la ville, David Robo, et de tous les acteurs du projet, la première pierre de cette nouvelle résidence a été posée.

Comment se présente le projet Patio Verde

Composée de quatre immeubles bas et de 80 logements, la résidence Patio Verde se situera en plein cœur du quartier, au plus près des commerces et du parc. Il va s'agir d'appartements - du T2 au T5 - très lumineux disposant d'espaces verts privés. Le promoteur « Espacil » propose, avec ce projet, les tarifs les plus bas de Vannes en termes d'accès à la propriété aussi bien pour les habitants de résidences principales que pour les investisseurs.

Focus

Entretien avec l'architecte urbaniste et le président des commerçants de Ménimur

L'architecte-urbaniste, Julien Veyron, évoque le nouveau parc de Ménimur qui devrait être résolument original. Pour le président des commerçants de Ménimur, Didier Logodin, les habitants sont ravis du nouveau « coup de jeune » offert au quartier.

INTERVIEW

Cœur de quartier : première pierre pour la résidence Patio Verde

Vendredi 21 décembre, le Maire de Vannes, David Robo et tous les acteurs de la rénovation du cœur de quartier étaient présents pour la pose de la première pierre de la résidence Patio Verde. Une étape hautement symbolique, puisque ce « centre Ménimur » est précisément une des clés de voute du grand projet de rénovation entrepris depuis 2009.



Monsieur Patrick Charrier, directeur général d'Espacil, était présent, vendredi 21 décembre dernier, aux côtés du Maire de Vannes, David Robo pour la pose de la première pierre de la résidence Patio Verde.

«L'opération de renouvellement urbain de Ménimur est, sans aucun doute, le plus vaste projet entrepris par la ville depuis la construction de ces quartiers, autant dire depuis les années 60-70», note Jean-Christophe Auger, maire-adjoint à l'urbanisme. En effet, validée par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine et programmée sur plusieurs années, cette transformation de Ménimur a été l'objet de nombreuses études. «Les objectifs visés par l'ANRU sont multiples afin d'optimiser en profondeur la qualité de vie des résidents. Les habitations, la circulation, le stationnement ou la vitalité commerciale sont repensés, ce qui implique de grands moyens humains, techniques et financiers». Des travaux d'envergure au cours desquels deux impératifs étaient autant de contraintes dans la feuille de route : permettre aux habi-

tants de continuer à y vivre pendant la durée des travaux et démolir le bâti au minimum afin de préserver la mémoire du quartier.

Première pierre du cœur de quartier

Indéniablement, le cœur de quartier est une clé pour l'ensemble du projet. Destiné à devenir le poumon de Ménimur, ce centre a fait l'objet de nombreuses interrogations. «C'est dans ce périmètre central que nous voulions concentrer les différents services nécessaires à un quartier de cette taille» note l'architecte de la ville Jean-Alain Patry. «Nous nous sommes, toutefois, longtemps demandés s'il fallait toucher au centre commercial et si s'est avéré que cette étape était indispensable. Il tournait le dos aux rues adjacentes !

La refonte était incontournable. La nouvelle configuration qui prévoit les commerces aux pieds des immeubles au plus près de la place, du parc et des espaces verts va certainement redonner une nouvelle vitalité à Ménimur.»

Espaces privé et public

Le cœur de quartier cherche à concilier des espaces privatifs réservés pour les nouveaux résidents (Patio Verde disposera notamment d'un jardin privatif intérieur) et des espaces publics (place, espace vert central) animés par des façades commerciales et par la future médiathèque du quartier. Suite à plusieurs questions d'habitants, il faut ici rappeler que le futur supermarché ne sera construit que dans un deuxième temps, dans un second bâtiment réalisé en cœur de quartier face au Patio Verde.



Ménimur change de visage

Les personnes intéressées peuvent retrouver au bureau d'information installé dans le centre commercial, une maquette 3D présentant le futur cœur et venir retirer un livret «Le nouveau visage de Ménimur».



Philippe Desbois : directeur de l'agence Bretagne sud Espacil, promoteur du projet Patio Verde

Promoteur et constructeur des 80 logements de Patio Verde, Espacil est un acteur essentiel du projet. Vendredi 21 décembre, Philippe Desbois était bien évidemment aux côtés du Maire, David Robo, et des élus locaux lors de la pose de la première pierre de cette résidence du cœur de quartier de Ménimur.

Monsieur Desbois, votre agence est, depuis longtemps, inscrite dans le paysage immobilier vannetais ?

Oui absolument. Installés à Rennes depuis 1953, nous sommes arrivés à Vannes dès 1978.

Quel est, très exactement, votre rôle dans le projet du cœur de quartier ?

La mairie nous a confiés cette opération immobilière appelée Patio Verde, essentielle dans ce projet de rénovation urbaine. Il va s'agir de quatre plots de trois à quatre étages que nous allons livrer en deux fois⁽¹⁾. Promoteur de l'opération, nous construisons et vendons ces logements privatisés. En revanche, en ce qui concerne les rez-de-chaussée qui doivent accueillir les commerces, nous les construisons mais nous ne vendons pas. Cette dernière opération sera gérée par la SOPPEC.

Comment se présente ce projet ?

Nous avons sollicité les services de l'architecte vannetais Eric Legrand. Il signe avec l'atelier d'urbanistes Arcau un projet qui s'articule en deux temps. D'une part, la résidence privatisée qui comporte 80 logements du T2 au T5. D'autre part, les commerces ouverts sur l'espace public ainsi que la place et le parc. Autant, les urbanistes architectes souhaitaient insister sur la privatisation des lieux d'habitation, autant, en ce qui concerne les commerces, il était essentiel de les inscrire au cœur de la vie de tous les habitants.



Philippe Desbois, directeur de l'agence Bretagne Sud Espacil.

Les commerces seront ouverts sur les rues ?

Oui c'est essentiel. Situés au rez-de-chaussée, ils vont remplacer l'actuel centre commercial. Des commerces de bouche, un coiffeur, deux banques, une pharmacie, mais également une médiathèque seront à la disposition de tous.

Comment se présentent les appartements ?

Ce sont des appartements très lumineux qui vont du T2⁽²⁾ au T5⁽³⁾. C'est un projet résolument moderne qui laisse la part belle aux espaces verts notamment grâce aux toits végétaux, aux loggias et aux jardins situés au centre de l'îlot résidentiel.

Concrètement, comment devenir résidant de ces nouveaux logements ?

Les acquéreurs peuvent avoir plusieurs profils. Certains logements seront proposés aux investisseurs Scellier⁽⁴⁾, d'autres à des propriétaires de résidence principale. Afin de faciliter ces accessions, certains logements sont, d'ailleurs, réservés pour des acquéreurs ayant accès au PSLA⁽⁵⁾. Compte tenu des termes de ce contrat, ces logements pourront donc être en location. Il faut savoir que nous offrons, avec ce projet, les tarifs les plus bas de Vannes en termes d'accès à la propriété.

Espacil : Contact : 02 97 47 55 20

1 : Livraison des appartements :
Première tranche : Troisième trimestre 2014
Deuxième tranche : Premier trimestre 2015

2 : Option « prêt à louer » pour les logements T2 et T3

3 : Appartements du T2 au T5 : T2 - 42,70 M² ; T3 - 62 M² ; T4 - 83,10 M² ; T5 - 106 M²

4 : Le dispositif d'investissement locatif Scellier encourage l'achat des logements ayant un haut niveau de performance énergétique.

5 : 36 appartements du T2 au T5 bénéficient du Prêt Social Location Accession - PSLA - Pour un complément d'informations voir encadré PSLA.

PSLA

Mis en place en 2004, le PSLA est un prêt conventionné social de location accession. Il a été validé afin de permettre à des ménages bénéficiant de ressources modestes d'acquérir un logement après une phase de location. Cette opération à l'accession sécurisée laisse le choix à l'habitant de devenir acquéreur à l'issue de cette phase ou de rester locataire. Le PSLA bénéficie d'une TVA réduite à 5,5% ou 7%.

Il permet une exonération de quinze ans de la taxe foncière sur les projets bâtis.

Aide pour les acquéreurs :

Pour le projet Patio Verde, les acquéreurs peuvent obtenir certaines aides, sous conditions des ressources, du prix plafond et au regard de la typologie du logement :

- ▶ Une aide à hauteur de 2000 euros du Conseil Général
- ▶ Une aide à hauteur de 2500 euros de la Communauté d'Agglomération

Quelques dates :

- ▶ Ouverture des commerces et de la médiathèque à l'été/automne 2014

Les appartements :

- ▶ Les appartements de la résidence Patio Verde disposent d'un espace vert entièrement clos
- ▶ La résidence est équipée d'un vidéo portier
- ▶ Les ascenseurs et les emplacements vélos sont sécurisés
- ▶ Accès possible par les ascenseurs du sous-sol au dernier étage.
- ▶ Chauffage individuel au gaz et facture énergétique allégée grâce au label BBC - bâtiments basse consommation -

Le point de vue de M. Logodin



M. Logodin, boucher de Ménémur et président de l'association des commerçants.

Interview avec Monsieur Logodin, exploitant de la boucherie et président des commerçants de Ménémur.

Les commerçants sont-ils satisfaits de ce déménagement ?

Oui, tout le monde est content. Comme toujours, lorsqu'il y a des grands changements dans un fonctionnement, il a fallu convaincre mais aujourd'hui tous sont certains d'aller dans le bon sens. Nous étions un peu enfermés sur nous-mêmes, le projet va redonner un coup de jeune au quartier. Les commerces

seront tous ouverts sur les rues, ce qui va faciliter l'accès.

Les clients ne sont pas trop désorientés ?

Nous avons de bons échos. Bien sur, il y a une lassitude en ce qui concerne le bruit et la durée des travaux mais, dans l'ensemble, ils sont satisfaits. Tous sont conscients que le quartier va être plus attractif.

Croyez-vous que les clients de l'extérieur viendront faire leurs courses à Ménémur ?

Nous avons déjà des clients de l'extérieur qui viennent faire des courses ici. Ils viendront encore plus !

Entretien avec l'architecte urbaniste Julien Veyron - Agence ARCAU



Architecte au sein du cabinet ARCAU, Julien Veyron est chargé de l'organisation

urbanistique de ce cœur de quartier. Il explique comment la concentration des commerces, de la place et du parc va optimiser la vie sociale et redynamiser l'espace public.

Vous êtes en charge du projet urbanistique de ce cœur de quartier et notamment de la construction du parc. Pouvez-vous nous en dire un peu plus ?

Il s'agissait de donner de la cohérence à ce cœur de quartier. Nous allons y trouver des commerces, une médiathèque, un parc et une

place pour accueillir le marché qui pourrait éventuellement se développer. L'objectif principal est de ne rien cloisonner, de pouvoir circuler facilement de l'un à l'autre. Pour faciliter l'accès de ce grand îlot, de nombreuses places de stationnement sont prévues. Cependant, sur les lieux, les piétons seront privilégiés.

Mais les voitures auront toutefois un droit de passage ?

Oui mais à la vitesse limitée de dix kilomètres/heure. Très clairement, elles seront tolérées dans un espace citadin.

Le parc doit être un îlot de verdure ou un parc à vivre ?

Bien évidemment, un lieu de vie pour tous. Nous pourrions trouver des jeux pour la petite enfance et pour les adolescents qui ont besoin de se retrouver dans de bonnes conditions. Nous allons, par ailleurs, créer un amphithéâtre de verdure pour des projections de films en plein air. Ces projections existent déjà grâce à la volonté des gens du quartier,

nous allons simplement offrir un lieu adapté à cette initiative ainsi qu'à toutes les fêtes, nombreuses à Ménémur.

Quelle va être la physionomie de ce parc ?

Le terrain s'inscrit dans un contexte géologique singulier. Il existe une veine de roche qui passe par Ménémur, nous allons nous en servir. Il va falloir gratter la terre afin de mettre en scène une rivière de roche puis cette terre rechargée va nous permettre de planter les arbres, arbustes et fleurs. Les jeux de nivellements permettront de créer des bancs naturels. Nous avons décidé de nous adapter à la géologie du lieu et il s'avère que les contraintes vont devenir un plus architectural. Ce parc va vraiment être original.

Agence ARCAU - 68, rue Anita Conti - 56 000 Vannes
Contacts : 02 97 40 33 33



Film en 3D

Une maquette 3D présentée sous la forme d'un film est à la disposition de tous sur le site de la mairie de Vannes et au local ANRU du centre des Vénètes à Ménémur. Cet outil de communication qui permet de visualiser les prochaines transformations du quartier est très apprécié des habitants.

Sylvie Raymond, agent de la ville, en témoigne. «Les gens peuvent imaginer ce que va être leur quartier mais également leur pas de porte, leur terrasse, leur environnement proche. C'est un film vraiment très bien pensé qui a facilité la communication en ce qui concerne le projet». Dans le local ANRU, les

habitants sont nombreux à venir s'informer.

Afin de visionner le film 3D :

Site de la mairie www.mairie-vannes.fr
Cliquer sur Aménagement urbain, puis PRU Ménémur.