

Ré-urbanisation du site de Bel Air à Orléans : CDC Habitat et la Ville lancent la déconstruction des logements existants

Le groupe CDC Habitat et la Ville d'Orléans lancent la phase de démolition-reconstruction pour le renouvellement urbain du site Bel Air à Orléans. S'inscrivant dans le plan d'urbanisme de la Ville d'Orléans, ce programme vient pleinement répondre aux nouveaux modes d'habiter, tant en termes de qualité de cadre de vie que d'enjeux environnementaux. Le projet prévoit la construction d'environ 350 logements dont les premières livraisons sont prévues en 2027.

Un futur quartier-jardin porteur d'une ambition forte

Construit dans les années 1960, l'ensemble immobilier Bel Air, comprenant 214 logements, est devenu désuet et peu adapté aux besoins actuels, notamment en termes de consommation énergétique. La Ville d'Orléans et CDC Habitat affichent une ambition forte et partagée : celle de réinventer complètement cet îlot urbain. Il s'agit en effet de le ré-urbaniser en tenant compte de son environnement direct et en le rendant architecturalement plus homogène. Ce projet de renouvellement nécessite de déconstruire en préalable les logements existants.

Concrètement, le devenir du site s'articule autour de principes conceptuels et architecturaux forts.

Tout d'abord, un des enjeux est de maintenir et de rendre davantage accessible le parc existant, véritable poumon vert. Il sera ainsi plus ouvert au quartier grâce à une délimitation plus nette et une implantation optimale des futurs bâtiments. Au sein même du parc qui sera rétrocédé à la ville, les axes de circulation douce seront rendus plus lisibles et agréables.

Par ailleurs, la volumétrie des futurs logements sera revue afin d'être plus en cohérence avec l'architecture désirable actuelle. Les futures résidences viseront un haut niveau de performance environnementale avec des modes constructifs innovants (matériaux bas carbone et biosourcés) et la promotion de nouveaux modes d'habiter.

Afin de répondre aux besoins de la Ville d'Orléans et dans une volonté de mixité sociale, ce programme vise une diversification de l'offre de logements et prévoira environ 350 logements répartis ainsi :

- 50 % de logements en accession libre
- 15 à 20 % de logements sociaux
- 30 % de logements intermédiaires
- 2 à 5 % de locaux d'activités

En termes d'usages, il est prévu de positionner des activités et services en pieds d'immeuble qui doivent permettre de structurer des espaces communs actifs. Des places et des placettes viendront créer de nouveaux points de vue et marquer les entrées piétonnes du site en lui donnant une physionomie identifiable.

Calendrier du projet urbain

- 2023 : début des travaux de déconstruction ;
- 2024 : début des travaux d'aménagement des voiries et réseaux ;
- 2025 : début des travaux de construction des nouvelles résidences ;
- 2027 : arrivée des premiers habitants.

Première phase du projet : la déconstruction des bâtiments existants

La déconstruction de 3 bâtiments existants s'échelonne de juin 2023 à février 2024. Elle s'opère en plusieurs étapes :

- la première étape est celle du démantèlement par l'intérieur et notamment du second œuvre (enlèvement des équipements sanitaires, des menuiseries, des revêtements de sols, etc.). Ces derniers seront évacués immédiatement pour notamment alimenter des filières de recyclage et de réemploi. Cette phase dure environ 4 mois sur chaque bâtiment.
- la seconde étape est la déconstruction proprement dite de la structure principale. La méthode choisie est celle du grignotage permettant, sur une durée de 2 mois environ, d'enlever par morceaux les éléments de la structure. Ce mode opératoire ne nécessite pas de déloger les riverains. Cette étape, marquante avec des effets immédiatement visibles a démarré en décembre 2023 pour 2 des 3 bâtiments et démarre en février 2024 pour le dernier bâtiment. En avril 2024, ce chantier de déconstruction sera terminé permettant d'envisager ensuite les travaux d'aménagement du futur quartier.

Des actions de communication seront déployées auprès des riverains notamment afin de les informer de l'avancée du chantier.

Quelques ambiances urbaines du futur quartier

Architecte urbaniste : Atelier Ruelle



Groupe CDC Habitat

Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat en France avec près de 545 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dans l'Hexagone et en Outre-mer. Le Groupe s'attache à apporter à chacun une réponse adaptée à ses besoins et ce tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation. Ses solutions d'habitat sont ainsi multiples et couvrent l'ensemble de l'offre immobilière résidentielle : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et abordables, résidences étudiantes ou jeunes actifs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé. Ancré dans les territoires à travers ses six directions interrégionales et ses filiales, CDC Habitat apporte des réponses sur mesure aux problématiques des collectivités locales. En tant qu'opérateur global de l'habitat d'intérêt public, CDC Habitat exerce sa mission au service de l'intérêt général à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes, en lien avec sa raison d'être.

cdc-habitat.com

[@CDC_Habitat](https://twitter.com/CDC_Habitat)



CDC Habitat Grand Ouest

Servane BECET
07 63 52 12 03

servane.becet@cdc-habitat.fr

Cabinet CLAI

cdchabitat@clai2.com