Dossier de Presse

# île de Nantes

## Inauguration du programme
## HABITER LES QUAIS II
## Jeudi 20 janvier 2011

CONCERTO act2 energy efficient cities >>> Nantes Métropole COMMUNAUTÉ URBAINE >>> VILLE DE Nantes >>> samoa >>>

AIGUILLON NANTES HABITAT

# Inauguration du programme
# HABITER LES QUAIS II
## Jeudi 20 janvier 2011

## SOMMAIRE


**01>** Le 2e Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nantes Métropole : un PLH volontariste

**02>** L'île de Nantes, grand projet de renouvellement urbain

**03>** Habiter les quais II : un programme d'habitat social qui allie qualité architecturale et environnementale

**04>** De nouveaux espaces publics : la rue de l'Angélique des estuaires



CONTACT PRESSE

MME Khadidja-Nacéra ARNAULD DES LIONS - Attachée de presse Nantes métropole

Tél. (02) 40 99 48 44 // Nacera.ARNAULD-DES-LIONS@nantesmetropole.fr

# 01 Le 2e Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nantes Métropole : un PLH volontariste

**L'agglomération nantaise poursuit son action ambitieuse pour répondre à la préoccupation de chacun de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens. Le logement constitue en effet la première pierre de la qualité de vie et du « bien vivre ensemble ». C'est dans cet esprit que la communauté urbaine a redéfini ses orientations en matière de logement dans le cadre de son PLH 2010-2016.**

Dans la continuité de la dynamique du précédent PLH (4 400 logements livrés chaque année, pour un objectif de 3 900), les élus de l'agglomération ont décidé un renforcement quantitatif et qualitatif de la production de logements : 4 500 à 5 000 logements à produire par an, dont 50 % de logements sociaux ou abordables. Cette offre permettra à la fois de répondre aux besoins croissants en logements sociaux et constituera une offre de logements permettant l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes et intermédiaires.

Nantes est une ville attractive, elle a pour ambition de « rester une ville pour tous », une ville solidaire où chacun, étudiant, actif, retraité, a le droit essentiel de disposer d'un logement adapté à ses besoins et ses moyens tout au long de sa vie.

Nantes est la 3e métropole française en matière de création d'emplois ; Nantes est la 3e ville française pour la croissance du nombre de logements avec 150 000 logements nouveaux depuis 1999 ; Nantes avec ses 34 500 logements sociaux possède le second parc de logements sociaux de France.

L'ambition de Nantes Métropole en matière de logement et habitat se décline à travers un PLH volontariste, l'objectif principal est d'offrir à tous les Nantais, anciens et nouveaux, des logements de qualité et un parcours résidentiel adapté tout au long de la vie.

## LES ENJEUX DU PLH

Pour répondre au mieux à la diversité des besoins des habitants, notre politique de solidarité s'inscrit dans le développement d'une offre adaptée à l'ensemble des publics : ménages familiaux, étudiants, jeunes en insertion professionnelle, personnes âgées, personnes en situation de handicap, gens du voyage. L'ambition du nouveau PLH est de permettre à chacun de trouver un logement adapté à ses besoins, à chaque étape de sa vie.

- Maintenir un haut niveau de production de logements neufs tout en renforçant la dimension qualitative de l'offre, et en intégrant les différentes normes environnementales
- Répondre aux besoins croissants en logements et constituer une offre de logement accessible à la propriété pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires.

- Produire une offre de logement correspondant aux besoins de tous les habitants en développant des logements spécifiques dédiés aux étudiants, personnes âgées, personnes en situation de handicap, ménages les plus démunis.
- Renforcer la mixité des usages en renouvelant la ville sur elle-même. Introduire toutes les fonctions urbaines (logements, commerces, services) dans des centralités renforcées desservis pas les transports collectifs.

## LES OBJECTIFS EN CHIFFRES

- 4 500 à 5 000 logements commencés par an ;
- une production de 1 300 à 1 400 logements sociaux par an ;
- 50 % de logements locatifs sociaux et de logements abordables

Ces préoccupations sont inscrites depuis des années dans les politiques d'aménagement de Nantes et de l'agglomération nantaise. De grands projets urbains comme l'Ile de Nantes ou le nouveau Malakoff sont à ce titre des exemples concrets de l'application de ces politiques.

# 02 L'île de Nantes, grand projet de renouvellement urbain

**Initié en 2000, le projet de l'île de Nantes est mis en œuvre depuis 2003 sous maîtrise d'ouvrage de la SAMOA, Société d'Aménagement de la Métropole Ouest Atlantique, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement conclue pour 20 ans avec Nantes Métropole.**

Grand projet de renouvellement urbain, il vise à transformer ce territoire composite en un véritable cœur d'agglomération en y développant toutes les fonctions urbaines de centralité : habitat de qualité, activités économiques, commerces, transports collectifs, équipements sociaux culturels, équipements de loisirs... Un important travail de recomposition urbaine est opéré en s'appuyant sur la requalification préalable ou concomitante des espaces publics, privilégiés comme vecteur conducteur de réalisation du projet. Au cœur du projet, la requalification ou la création progressive de près de 170 ha d'espaces publics, tient un rôle essentiel : rues, places, berges et quais aménagés offrent de nouveaux lieux de vie et d'activités dans un environnement privilégié, en bord de Loire et face au centre historique.

## LE NOUVEAU VISAGE DU QUAI FRANÇOIS MITTERRAND

Le **Quai François Mitterrand,** dont la reconfiguration a été initiée en 2000 avec la livraison du **Palais de justice de Jean Nouvel** et de la **Passerelle piétonne Schœlcher, a connu une profonde métamorphose en 10 ans**.
Hier zone d'activité industrielle et tertiaire, et aire de stationnement sauvage, c'est aujourd'hui un véritable quartier de centre-ville qui émerge grâce aux transformations effectuées sur l'espace public. La place du piéton et des vélos y est privilégiée : sur les trottoirs aménagés, les terrasses des cafés s'étendent et les habitants retrouvent le plaisir d'une vue sur la Loire le long des berges. Après la requalification des berges, la restauration des estacade, offre depuis 2005 un balcon sur la Loire et une continuité piétonne vers le site des Chantiers.
La requalification des espaces publics crée un nouvel environnement paysager pour l'accueil des programmes immobiliers mixtes : **Le Rhuys** (bureaux), **l'Ecole d'architecture**, **DY25-Rive Gauche** (logements accession), **Habiter les quais 1 et 2** (accession privée, sociale et locatif social), **Quai** (accession privée et locatif social), l'immeuble de bureaux **Harmonie Atlantique**. Fin 2013, le programme de logements et bureaux **Quai West/La Contemporaine** viendra clore la reconfiguration du Quai François Mitterrand.

## Un programme ambitieux sur 20 ans

>> 150 ha disponibles en cœur de ville

>> 1,2 million de m² de SHON créés à l'horizon 2020 :

- 550 000 m² HON de logement, soit 7 500 logements pour 15 000 nouveaux habitants
- 300 000 m² HON d'activités, pour 15 000 nouveaux emplois
- 350 000 m² HON d'équipements publics de proximité et d'agglomération (dont 200 000 m² pour le CHU)
- 150 ha d'espaces publics créés ou réhabilités

## 2003-2014 : une rapidité d'action

### >> BILAN 2003-2010

1673 logements réalisés
590 en travaux, livrés avant fin 2012
1437 engagés

soit **3 700 logements engagés**
dont 23 % sociaux (PLUS, PLAI)
20 % abordables

**1177 logements programmés pour démarrage des travaux avant 2014, dans le respect des objectifs fixés par le PLH**

# 03 Habiter les quais II : un programme d'habitat social qui allie qualité architecturale et environnementale

ARCHITECTES : Lionel DUNET, Nicolas SUR et Benoît ROBERT

**L'opération concerne la construction de 63 logements, d'un parc de stationnement sous terrain, de commerces et locaux d'activités, sous la maîtrise d'ouvrage de Aiguillon construction.**

La parcelle, d'une surface de 2 522 m², est bordée de la rue La Noue Bras de Fer au Sud, de la rue de l'île Mabon à l'Ouest, du Quai François Mitterrand au Nord et d'une nouvelle rue piétonne à l'Est : la rue de l'Angélique des estuaires. Six bâtiments de logements émergent d'un socle d'une hauteur moyenne de 5 mètres : deux bâtiments de logements collectifs (bâtiments A et B) et quatre maisons individuelles à l'Est.

## TYPOLOGIE ET DESCRIPTIF ARCHITECTURAL DES BÂTIMENTS

**ARCHITECTES : Lionel DUNET, Nicolas SUR et Benoît ROBERT**

**Le programme « Habiter les quais II » en chiffres :**

- 27 logements sociaux acquis par Nantes Habitat et répartis comme suit :
  - 16 PLU et 11 PLUS CD Anru
  - 2 T1 bis, 7 T2, 10 T3, 5 T4, 3 T5

  Loyers : de 238 à 569 euros (315 euros pour un T3)

  Prix d'acquisition des 27 logements et des locaux commerciaux : 4 408 537 euros
- 32 logements en accession abordable commercialisés par Aiguillon construction.

  Prix moyens par typologie : 4 T2 à 159 000 euros ; 15 T3 à 198 000 euros ; 13 T4 à 240 000 euros.
- 4 maisons individuelles en locatif gérées par Aiguillon construction
- 3 locaux commerciaux en rez-de-chaussée (dont 2 appartiennent à Nantes Habitat):
  un restaurant côté Loire et une pharmacie au sud sont déjà prévus
- Parking de 72 places en sous sol

Le projet « Habiter les quais II » s'appuie sur plusieurs éléments programmatiques, définissant une série d'objectifs que l'équipe de maîtrise d'œuvre s'est attachée à respecter.

*« Le projet constitue un îlot. Les deux bâtiments principaux marquent les deux rues principales. Le socle continu impose la notion d'unité sur l'îlot. Les commerces et les locaux d'activités s'ouvrent sur les rues principales et un restaurant s'ouvre sur le Quai François Mitterrand.*
*Notre parti architectural renforce le parti urbanistique : nous enroulons le projet autour d'un jardin haut reprenant la thématique de la végétation ligérienne. Nous renforçons le point fort de ce projet : son ouverture exceptionnelle sur la Loire.*

*La polychromie du projet met en scène sa dualité du projet : les façades sur rues sont denses, en enduit minéral, grises presque noires, alors que les façades intérieures sont satinées, en cassettes de métal, blanches. L'analogie peut être faite avec l'image d'une pomme que l'on aurait croquée où la chaire est blanche et la peau plus sombre. Sur les bâtiments principaux, les encreux et les loggias traités en blanc reproduisent le même principe ; seules les quatre maisons individuelles montrent leur individualisme en échappant à cette règle ».*

## a) Bâtiment A (rue de l'île Mabon)
### LOGEMENTS NANTES HABITAT

Le **bâtiment A** regroupe **27 logements locatifs** sociaux répartis sur 5 niveaux et deux locaux d'activité, vendus en VEFA par Aiguillon construction à Nantes habitat.

Il bénéficie d'orientations Est ou Ouest, autorisant d'y installer des logements mono-orientés, distribués par une cage unique et répartis de part et d'autre d'un dégagement par niveau, offrant à chacun des possibilités de vues vers la Loire. Les logements en tête de bâtiment trouvent spécifiquement double, voire triple orientation.
L'allègement de la volumétrie vers l'attique à l'Ouest autorise la création de sorties extérieures et de vues cadrées, en angle des loggias, vers le square et la Loire.
La façade métallique plus lisse de l'Est profite de la sinuosité du fleuve pour offrir un « plein cadre » vers la Loire, et ouvre les logements sur le jardin suspendu.

**Plan de financement - Bâtiment A - Nantes habitat**

| | | |
|---|---|---|
| SUBVENTIONS | | |
| Etat | 70 364 euros | soit 1,55 % |
| ANRU | 186 653 euros | soit 4,11 % |
| Conseil Général | 48 500 euros | soit 1,07 % |
| Nantes Métropole | 237 000 euros | soit 5,22 % |
| CIL Atlantique | 48 000 euros | soit 1,06 % |
| NANTES HABITAT | | |
| Fonds propres | 270 000 euros | soit 5,95 % |
| EMPRUNTS | | |
| CDC | 2 710 484 euros | soit 59,68 % |
| DEXIA | 969 789 euros | soit 21,36 % |

## b) Bâtiment B (rue La Noue Bras de fer)
### LOGEMENTS AIGUILLON CONSTRUCTION

Le **bâtiment B** regroupe **32 logements en accession sociale à la propriété** répartis sur 5 et 7 niveaux.
Quatre logements individuels locatifs sociaux complètent l'opération, chacun bénéficiant d'un accès privatif depuis la rue piétonne de l'Angélique des estuaires.

Il privilégie, dans le respect de la volonté de l'étude urbaine, les appartements traversants, bénéficiant à la fois de la vue vers la Loire au Nord et l'ensoleillement au Sud. Cette volonté conceptuelle nous a conduit à proposer deux cages d'escaliers pour distribuer les appartements.
Cette disposition autorise de proposer un ensemble bâti limitant à deux T2 le nombre de logements mono-orientés au sud, sur les 32 logements composant l'immeuble. Tous les autres logements bénéficient d'une double orientation au minimum.
De même, chaque logement bénéficie d'un prolongement extérieur, offrant usages multiples et vues qualifiées. Au sud, les loggias prennent en compte l'ensoleillement et génèrent des angles de vue vers l'Est et l'Ouest depuis les pièces de vie.
Au Nord, les «jardins d'hiver», vitrés toute hauteur, assurent à la fois confort thermique et relations à l'extérieur, toujours associés à une ouverture Est ou Ouest dans les angles, à l'instar des pièces de vie.

## c) Les maisons de ville

**Les maisons de ville sont autonomes**, et à ce titre présentent une volumétrie individuelle affirmée sur la rue piétonne, tandis qu'un muret bas accueillant les portillons d'entrée définit des courettes privatives sur rue, et associe ces volumes en élévation au socle du projet. Seul le type 4 propose une variation dans la géométrie, en prenant en charge l'articulation de l'angle avec la façade sur Loire du restaurant.

À l'instar des logements collectifs, des sorties extérieures côté rue génèrent des vues orientées vers la Loire, tout en proposant un recul des logements qui leur font face, et leur offrant une transparence Est/Ouest sur les pièces de vie, jusqu'au prolongement extérieur généreux sur le jardin haut. Spécifiquement, le type 4 profite de sa situation d'angle pour ouvrir sa pièce de vie sur la Loire, tout en offrant une terrasse tout aussi généreuse en toiture.
En outre, au-delà des strictes recommandations architecturales de l'étude urbaine, les concepteurs se sont attachés à dégager pour ces maisons le maximum d'angle de vue vers le square entre les immeubles A et B.
En complément, il existe un jardin en pleine terre sur la dalle haute du parking. *«Nous avons mené avec notre paysagiste un travail d'aménagement paysager lié à la spécificité des bords de Loire, dont seul un usage commun et respectueux, d'agrément visuel, sera compatible avec un entretien à long terme réduit, donc une valorisation qualitative.»*

# UN PROGRAMME DOTÉ D'UNE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE EXEMPLAIRE

L'ensemble de ces dispositions tendent à un **confort d'usage** indéniable quelles que soient la typologie et la situation du logement. Au-delà des approches purement techniques du développement durable, c'est bien la première des cibles qui est visée, la **relation harmonieuse du bâti avec son environnement**.

*«En parallèle, nous avons cherché à proposer une réponse architecturale qui prenne en compte à la fois les éléments de contexte bâtis ou en cours de construction et une approche économique rationnelle du projet, en adéquation avec les objectifs de performance énergétique fixés par notre maître d'ouvrage.*
*Ainsi, exception faite, non des moindres, des dispositions pré-citées allant souvent bien au-delà des recommandations programmatiques de l'opérateur, nous avons tenté d'opérer le lien entre les exigences légitimes liées aux enjeux de développement durable et la faisabilité financière de l'opération.»*

L'approche énergétique en termes de fluides s'appuie sur une conception simple et rationnelle, afin de coller au mieux aux **objectifs d'économie d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre** :

- le bâtiment A est équipé de chaudières gaz individuelles basse consommation à haut rendement pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, couplées à une ventilation simple flux hygroréglable de type A.
- Le chauffage du bâtiment B est assuré par des panneaux rayonnants dans les séjours et convecteurs électriques dans les autres pièces, l'eau chaude sanitaire étant produite par 45m² de panneaux solaires positionnés en toiture, avec appoint électrique. La ventilation est de type simple flux hygroréglable de type B.
- Les maisons, enfin, sont équipées de chaudières gaz individuelles à condensation pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, couplées à une ventilation simple flux hygroréglable de type B.

L'ensemble de ces dispositions a permis d'atteindre les objectifs fixés par le programme européen « **Concerto** », pour la performance énergétique des bâtiments, et de bénéficier d'une subvention dans le cadre du **programme act2**. En outre, les calculs thermiques dégagent un gain par rapport au coefficient de référence de la RT 2005 de 26 % pour le bâtiment B et 22 % pour les maisons.

Le projet se classe également de façon satisfaisante dans les échelles de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre, ne dépassant jamais la classe C, avec une performante particulièrement remarquable de 4 kgéqCO2 / m² d'émission de GES pour le bâtiment B, et une consommation d'énergie plafonnée à 80 kWhEP / m² pour le bâtiment A.

# 04 De nouveaux espaces publics : la rue de l'Angélique des estuaires

L'opération est entourée d'espaces publics nouvellement aménagés par l'Atelier de l'île de Nantes dans le cadre du projet urbain de l'île de Nantes : **le Quai François Mitterrand, la rue La Noue Bras de fer et la rue de l'île Mabon**. Une nouvelle voie a été percée et aménagée par MAP [Paysagistes] entre l'opération «DY 25/Rive Gauche» et «Habiter les quais II» : **la rue de l'Angélique des estuaires.**

Conçue comme une voie-jardin, elle est pavée et son calepinage est ponctué par un fil d'eau central. Une bande plantée de graminées et d'angéliques dessine un seuil lumineux et ondulant à l'opération Habiter les quais II. Chaque accès aux habitations individuelles est matérialisé par un passe-pied en pavés de béton traversant la bande plantée.

En contact direct avec le Quai François Mitterrand, un petit jardin planté d'arbres en cépées (cerisiers à fleurs) accueille des éléments de mobilier (bancs, appuis-vélo) en contrebas des emmarchements qui desservent le seuil commercial (salle de gym et restaurant japonais) et permet de profiter de l'ouverture du tissu urbain sur les bords de Loire.

# Nantes Habitat www.nantes-habitat.fr

## NANTES HABITAT EN BREF

- **Territoire :** Nantes Métropole
- **Activités :** construction et gestion de logements locatifs sociaux et de foyers, cogénération énergétique, assistance à la maîtrise d'ouvrage.
- **Implantation sur Nantes :** Siège social, ateliers techniques, sept agences décentralisées.
- **Président :** Patrick Rimbert, 1er Adjoint au Maire de Nantes, vice-président de Nantes Métropole.
- **Patrimoine (à fin 2009) :** 23 904 logements et équivalents dont 21 040 logements collectifs, 984 logements individuels, 1 467 équivalents-logements, 413 logements gérés pour le compte de tiers.
- **Chiffre d'affaires HT (2009) :** 104,3 M d'euros
- **Nombre de collaborateurs :** 561
- **Directeur général** : Christian Riquelme

## L'ACTUALITÉ DE NANTES HABITAT SUR L'ÎLE DE NANTES...

À proximité de l'opération «Habiter les quais II», Nantes Habitat possède 18 logements achetés en VEFA à ING en 2007, au sein du programme «Habiter les Quais I» signé par Nicolas Michelin (quatre immeubles de 18 logements chacun).
Toujours sur l'Ile de Nantes, en janvier 2009, l'Office a réceptionné les 12 logements de Dorgère (et un local commercial en rez-de-chaussée) et doit en livrer 28 (du T2 au T6) au sein de l'écoquartier Prairie au Duc fin 2013.
Programmée également, la requalification de 51 logements de Babin Chevaye (ensemble construit en 1935) qui s'achèvera fin 2014.

## LES OBJECTIFS DU PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE DE NANTES HABITAT

La stratégie élaborée pour les dix prochaines années peut être exprimée ainsi : investir pour proposer une offre de logements adaptés en quantité et en qualité aux besoins du territoire et de tous ses habitants, par trois leviers :

### 1) Réinvestir sur le patrimoine qui connaît les plus forts enjeux

- Requalifications : 7 383 logements
- Résidentialisations : 2 398 logements
- Restructurations : 30 logements (hors requalifications)
- Maintenance : 18 000 logements.

### 2) Accroître et rééquilibrer l'offre par le développement

Construction de 2 800 logements locatifs sur Nantes en référence aux objectifs du Programme Local de l'Habitat :

- Sur les 25 % de logements sociaux à construire sur la commune 70 % seront construits par Nantes Habitat
- Ce volume de 2 800 logements comprend également la reconstitution du patrimoine démoli dans le cadre des projets urbains.

Objectif pour le centenaire de l'Office :

- 25 000 logements en 2013