



HABITAT44



Dossier de presse



Mercredi 1^{er} mars 2023

Quartier la Ville aux Roses à Châteaubriant

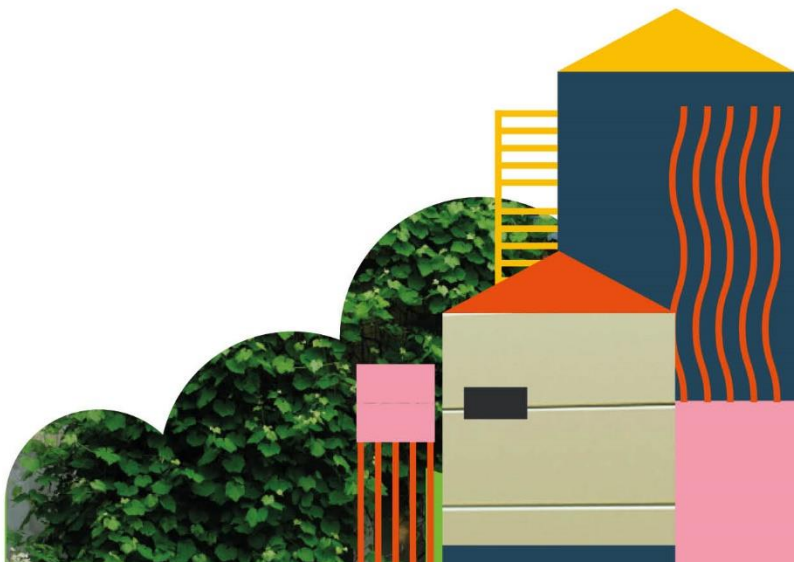
Une réhabilitation exceptionnelle



Le chantier est lancé !



La Ville aux Roses
se métamorphose





Sommaire



1. Un projet de réhabilitation ambitieux au service des habitants et du quartier	3
1.1 Des travaux d'une ampleur inédite pour Habitat 44	3
1.2 Des logements plus qualitatifs et économes en énergie	4
1.3 Des logements adaptés à tous	4
1.4 Un quartier plus agréable à vivre	4
1.5 Un projet de cohérence territoriale	5
2. Une réhabilitation pour reconfigurer le quartier	7
2.1 Des déconstructions pour ouvrir le quartier	8
2.2 À chaque îlot son identité	8
3. Les travaux de la Ville aux Roses 3 et 4 en détail : des intérieurs réhabilités	10
3.1 La Ville aux Roses 3	11
3.2 La Ville aux Roses 4	12
4. La proximité et l'accompagnement des résidents : une composante essentielle du projet	14
4.1 Une présence sur les lieux et un accompagnement personnalisé	14
4.2 Un dialogue continu avec les locataires	14
4.3 Relogement : tout ce qu'il faut savoir	15
4.4 Des logements temporaires tout équipés	15
4.5 Concrètement, comment ça marche ?	15
5. Les parties prenantes du projet	16
5.1 Un montage financier partenarial dans un secteur hors ANRU	17



1. Un projet de réhabilitation ambitieux au service des habitants et du quartier

« Habitat 44 engage d'importants travaux de rénovation dans le quartier prioritaire de la Ville aux Roses à Châteaubriant. Prévus pour 2 ans, ces travaux permettront de décroïsonner le quartier et de le rendre plus attractif. Notre objectif : être au service des locataires et des territoires. »

David Martineau, Président d'Habitat 44.

1.1 Des travaux d'une ampleur inédite pour Habitat 44

En évolution permanente depuis sa construction initiale entre 1968 et 1975, la Ville-aux-Roses est répartie en quatre îlots (VAR 1, 2, 3 et 4) qui ont connu plusieurs périodes de réhabilitation, les premières dans les années 1990, puis entre 2011 et 2014. En 2018, une nouvelle étape a concerné plus particulièrement les 105 logements de la Ville aux Roses 1 et 2, concrétisée par un embellissement des bâtiments et une amélioration du confort thermique.

Les travaux qui s'engagent aujourd'hui sur la Ville aux Roses 3 et 4 en sont le prolongement. Avec un budget de 21,3 millions d'euros, il s'agit du **plus important programme de réhabilitation réalisé par Habitat 44, sur un quartier emblématique du bailleur social.**



Habitat 44 est le 1^{er} bailleur sur le territoire de Derval-Châteaubriant avec notamment près de 1000 logements sur Châteaubriant, dont plus de la moitié (507 logements) se concentrent sur le quartier de la Ville aux Roses.

1.2 Des logements plus qualitatifs et économes en énergie

La réhabilitation consiste d'abord à rendre les logements moins gourmands en énergie, avec une performance équivalente au label de référence « BBC Rénovation », en particulier sur la Ville aux Roses 4.

Modernisés, les logements seront considérablement embellis, avec la réfection des salles de bain, des revêtements des sols et des murs, la mise aux normes électriques, la création de balcons...

1.3 Des logements adaptés à tous

Afin de permettre à chacun et chacune de se loger confortablement, la réhabilitation vise à adapter les logements pour répondre à différents besoins.

Les pièces de vie des T3 et T4 seront par exemple agrandies. L'objectif est d'adapter ces logements aux usages des familles avec des pièces plus agréables à vivre, qui plus est ouverts sur de nouveaux espaces extérieurs privatifs (balcons).

À noter également, la création de grandes typologies de logements (T5 et T6), une offre inexistante sur le quartier actuellement, mais qui répond à une vraie demande locative.

Au 1 et 3 rue des Frères Lumières, Habitat 44 réalisera aussi des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite avec la mise en place de salles de bain adaptées, d'ascenseurs mais aussi de portes automatiques pour accéder facilement à son logement.

Voir descriptif complet des travaux en fiche 3

1.4 Un quartier plus agréable à vivre

D'une manière plus générale, c'est une Ville aux Roses réinventée qui se dessine. La déconstruction de plusieurs bâtiments permettra d'ouvrir le quartier sur la ville. Les façades rénovées et l'ajout de balcons donneront à chaque îlot une identité propre, envisagée selon les noms de rues. Des espaces extérieurs réaménagés, plus accueillants, offriront une source de respiration aux habitants.



1.5 Un projet de cohérence territoriale

Dans un objectif de cohérence territoriale, la réhabilitation se conjugue avec le projet de renouvellement urbain piloté par la Ville de Châteaubriant.



La Ville de Châteaubriant et la Communauté de Communes ont, depuis de nombreuses années, installé de nombreux équipements publics au sein de la Ville aux Roses à l'image du multi-accueil, du gymnase, du multisports et de l'aménagement du Parc des droits de l'enfant



De plus, dans le cadre de la politique de transition énergétique portée par la Ville de Châteaubriant, l'installation de la chaufferie biomasse en 2011 dans le quartier a trouvé tout son sens grâce au partenariat avec Habitat 44. Le raccordement des 500 logements sociaux au réseau de chaleur a été déterminant dans ce projet environnemental.

Depuis que le quartier a été labellisé Quartier Prioritaire en 2015, d'autres investissements ont vu le jour, avec la construction du centre socio-culturel intercommunal, ou encore tout récemment l'installation d'un foot5 et l'ouverture à mi-janvier 2023 d'une antenne France Services.

« Aujourd'hui, la Ville de Châteaubriant a à cœur de participer, aux côtés d'Habitat44, à l'ambitieux programme de rénovation urbaine du quartier qui a d'ailleurs fait l'objet d'une convention partenariale pluriannuelle entre l'Etat, Habitat44, la Ville et la Communauté de Communes signée le 5 mai 2021.

En outre, ce programme de rénovation urbaine s'inscrit dans le cadre de l'Opération de Revitalisation des Territoires et du label « Action Cœur de Ville » obtenu par la Ville de Châteaubriant. Il s'appuie également sur les réflexions des habitants, émises via notamment le Conseil citoyen, en faveur du développement de leur quartier.

Je tiens à souligner le précieux accompagnement de l'Etat ainsi que des collectivités locales, dont le Département de Loire-Atlantique, dans cette opération de renouvellement urbain de la Ville aux Roses. »

Alain HUNAULT, Maire de Châteaubriant,
Président de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval



CHIFFRES CLES

21 m€

de budget

64

Logements
démolis

331

Logements
réhabilités



Dans le cadre des réhabilitations en cours, conformément aux objectifs d'Habitat 44 d'accompagner les locataires vers l'accession à la propriété, 32 logements HLM seront proposés à la vente.

Une rénovation **durable et responsable**

Nouvelles menuiseries extérieures, isolation thermique sur les façades, isolation des combles, meilleur système de ventilation...

Des travaux de rénovation énergétique ambitieux vont être menés dans les 224 logements de la Ville aux Roses 4. S'inspirant des critères basse consommation, ils vont permettre aux habitants de réduire considérablement leur consommation d'énergie avec moins de 80 kWh/m² par an pour se chauffer.

À savoir

Zoom sur les matériaux biosourcés

La dimension durable des aménagements passe également par le recours à des matériaux spécifiques, dits biosourcés. Bois, enduits traditionnels à la chaux, isolants à base de ouate de cellulose (issus du recyclage de textiles et papier) ... Ces matériaux ont des vertus reconnues en termes d'isolation et participeront à assurer une température constante en toute saison dans les logements.

Issus de matières organiques renouvelables, les matériaux biosourcés ont aussi la capacité de stocker le carbone atmosphérique, ce qui participe à réduire le réchauffement climatique !



2. Une réhabilitation pour reconfigurer le quartier

La Ville aux Roses présente un patrimoine typique des années 1960-1970, avec ses qualités (logements traversants, cages d'escalier à taille humaine, cœurs d'îlot plutôt qualitatifs) ... et ses limites, notamment l'aspect massif et uniforme des constructions.

Le parti-pris architectural de l'agence In Situ Architecture, Culture(s) & Ville et d'Habitat 44 est ainsi de s'appuyer sur les qualités existantes des bâtiments et d'y introduire des variations. Objectif : offrir à chaque îlot une identité qui lui est propre, tout en renforçant la qualité d'usage des logements. Les façades des îlots seront donc différentes : acier, ardoise, briques, enduit à la chaux...

Par ailleurs, pour accompagner les usages du quotidien, la création de 153 balcons rapportés permettra aux locataires de bénéficier d'un extérieur. Les garde-corps et les pare-vue permettront d'installer des tablettes, des fils à linge et des étagères.

En fonction de son emplacement, chaque balcon offrira un usage différent : ceux donnant sur la rue prendront la forme de loggias, pendant que ceux donnant sur les parcs, baptisés « balcons gramophones », seront largement ouverts pour profiter des extérieurs.



« Travailler sur de l'habitat social relève pour nous de l'engagement. En plus de réhabiliter énergétiquement les bâtiments, le quartier de la Ville aux Roses va s'embellir et s'ouvrir. Tous les habitants vont bénéficier d'une amélioration de leur vie quotidienne dans leur logement. Depuis l'espace public, les bâtiments gagneront en qualité avec des variations dans la texture des façades : acier, bois, briques, ardoises... »

Solen Jaouen, architecte de l'agence In Situ, Architecture, Culture(s) & Ville

2.1 Des déconstructions pour ouvrir le quartier

Dans le cadre des nouveaux aménagements prévus dans le quartier de la Ville aux Roses, la déconstruction de 64 logements. L'objectif est d'ouvrir et créer du lien avec les quartiers avoisinants. Ces déconstructions permettront également d'aménager des espaces extérieurs plus accueillants.

2.2 À chaque îlot son identité

Aperçu des bâtiments de la Ville aux Roses 4 tels qu'ils seront en 2025 (après travaux)



Îlot Galilée

- 1 Enveloppe en acier captant les variations solaires
- 2 Balcons avec ossature bois et habillage en acier perforé
- 3 Pignons végétalisés

Résidence Branly

- 1 Nouvelles façades en enduit traditionnel à la chaux
- 2 Balcons avec ossature bois
- 3 Pignons végétalisés
Utilisation d'un isolant biosourcé



Îlot Citoyenneté

- 1 Façades en ardoise naturelle ou parement de briques de terre cuite
- 2 Balcons avec ossature bois
- 3 Pignons ouest, nord et sud végétalisés





1-3 rue des Frères Lumières (vue côté Jardin)



1-3 rue Galilée (Façade Nord)

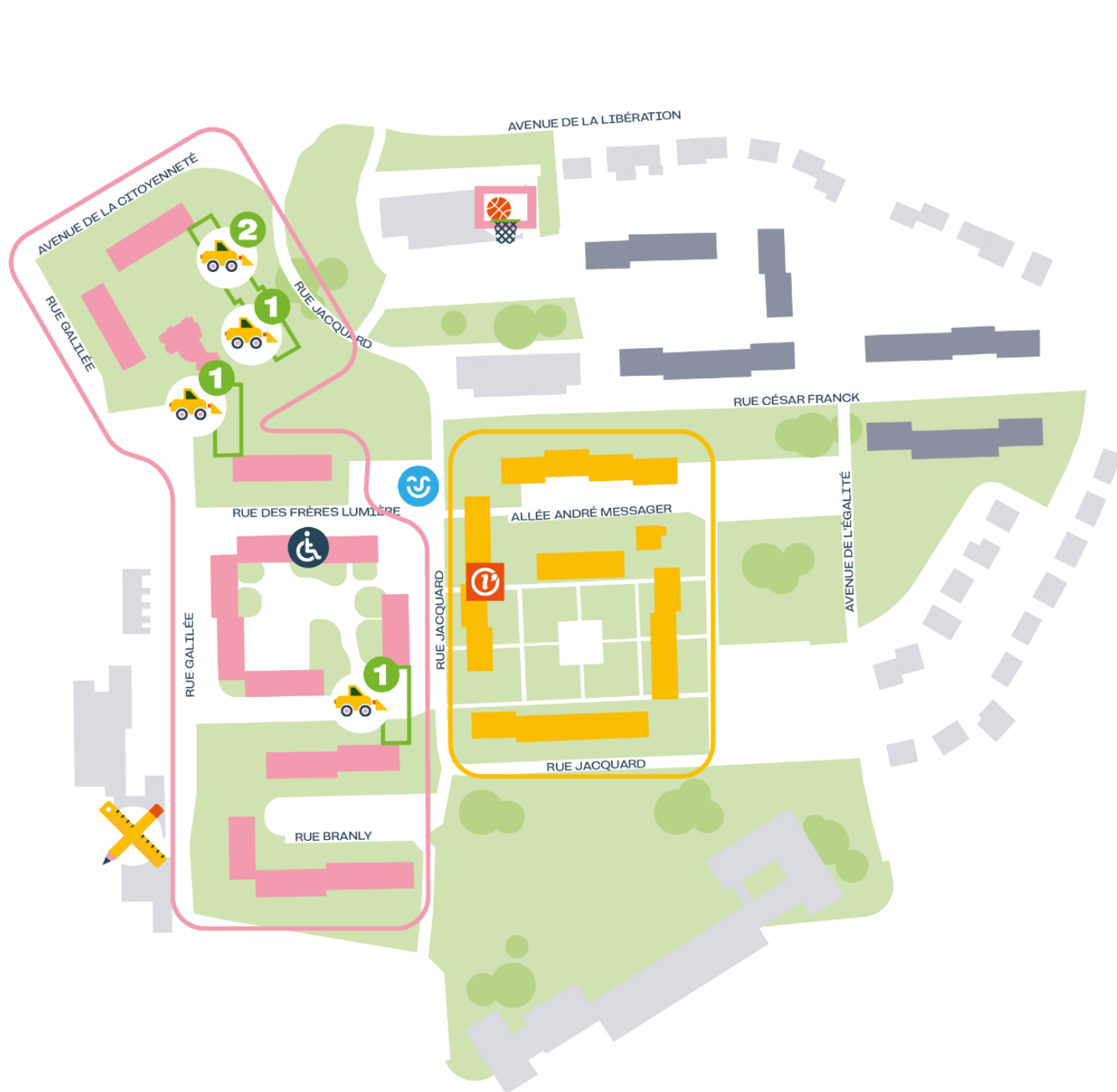
2-4 rue Galilée



Angle des 2-4 rue Galilée et 1-3 rue de la citoyenneté



3. Les travaux de la Ville aux Roses 3 et 4 en détail : des intérieurs réhabilités



LÉGENDE

- Ville aux Roses 3
- Ville aux Roses 4
- Ville aux Roses 1 & 2



Déconstruction de 48 logements
(15 et 21 rue Jacquard et 8 rue Galilée)



Déconstruction de 16 logements
(23 et 25 rue Jacquard)



Au 1 et 3 rue des Frères Lumière, Habitat 44 réalisera des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite avec la mise en place de salles de bain adaptées, d'ascenseurs mais aussi de portes automatiques pour accéder facilement à son logement.



Centre socio-culturel



Habitat 44



École Claude Monet



Gymnase

3.1 La Ville aux Roses 3

Les travaux sur la Ville aux Roses 3 ont démarré en octobre 2022. D'ici fin 2023, les 107 logements connaîtront une réhabilitation **qui ne nécessitera pas de relogement**.

Ce qui va changer **dans les logements :**

- Remplacement de sols
- Nouvelle toiture
- Réfection de l'étanchéité des chéneaux et isolation des combles perdus
- Remplacement des fenêtres de toits et du système de désenfumage des cages d'escalier.

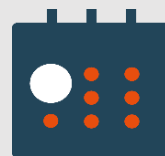
Travaux Ville aux Roses 3

Sont concernés les logements aux adresses suivantes :

- 1, 2, 3, 4, 6 et 8 rue Messenger
- 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 et 16 rue Jacquard
- 2, 4, et 6 place Gabriel Faure

Planning des travaux Villes aux Roses 3

- **Novembre 2022-mai 2023** – Travaux à l'intérieur des logements (2 jours par logement)
- **Janvier à fin 2023** – Travaux sur toitures (6 à 8 semaines par bâtiment).



3.2 La Ville aux Roses 4



Les travaux concernant les résidences de la Ville aux Roses 4 débuteront à la mi-janvier 2023. Ils s'effectueront de manière progressive. Les locataires seront prévenus en amont de la date précise des travaux.

Les futurs logements seront plus adaptés, plus confortables et remis à neufs.

Habitat 44 accompagne également les différents moments et situations de vie. Pour répondre à la demande des familles, 6 logements T2 seront transformés en 3 logements T5, 1 logement T2 et 1 logement T3 seront transformés en 1 logement T6.

Les logements situés au 1 et 3 rue des Frères Lumières seront rendus accessibles avec la mise en place d'ascenseurs et la réalisation de nouvelles salles de bain.

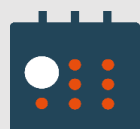
Ce qui va changer **dans les logements :**

- **Meilleure isolation et moins de consommation d'énergie**
- **Ajout d'un balcon pour les T3-T4 et certains T2 (garde-corps aménagés pour les T1-T2)**
- **Nouvelle pièce de vie de 25 m² (T3 - T4)**
- Remise à neuf des cuisines, salles de bains et w.c.
- Embellissement des murs et plafonds (hors chambres)
- Remplacement des sols et mise en sécurité électrique
- Création d'un système de VMC (Ventilation mécanique contrôlée)
- Menuiseries extérieures avec volets roulants motorisés

... Et dans les parties communes

- Remise en peinture
- Pose de nouvelles portes palières
- Rénovation des habillages des halls
- Installation de rangements poussettes dans les halls
- Sécurisation des locaux vélos
- Démoussage des toitures

**Création de
153** balcons



Planning des travaux Villes aux Roses 4

- Travaux **à partir de février 2023 à fin 2024**
- Premiers déménagements - **février 2024**

Sont concernés les logements aux adresses suivantes :

- 1 et 3 avenue de la Citoyenneté
- 1, 2, 3, 4, 10, 12 et 14 rue Galilée
- 1, 2, 3 et 4 rue des Frères Lumières
- 1, 3 et 5 rue Branly
- 17 rue Jacquard



CHIFFRES CLES

VAR 3 et 4

19 755 m²

de sols posés (avec recyclage des chutes à 100%), soit la surface d'environ 3 terrains de foot

6155 m²

de ouate de cellulose utilisés dans les combles pour VAR 3 et 4



VAR 3

9 mois

de travaux impliquant en moyenne 8 compagnons chaque jour sur site

2 985m²

d'ardoises remplacées



VAR 4

20 mois

de travaux impliquant en moyenne 40 compagnons chaque jour sur site

Remplacement de **776** menuiseries extérieures, avec recyclage des menuiseries déposées

7 500 m²

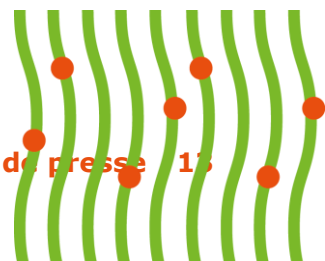
de bardage avec isolation

224

logements rénovés

153

balcons créés, en ossature bois



4. La proximité et l'accompagnement des résidents : une composante essentielle du projet

Pour des projets de rénovation de cette ampleur impliquant notamment des relogements, Habitat 44 a mis en place un dispositif d'accompagnement sur-mesure, au plus près des locataires.

4.1 Une présence sur les lieux et un accompagnement personnalisé

Conscient de la gêne occasionnée et des impacts générés par le relogement, Habitat 44 et Bouygues Bâtiment Grand Ouest ont envisagé des solutions de proximité pour être au plus près des locataires pendant cette phase de travaux.

Afin d'accompagner les habitants, une chargée de la relation avec les locataires est présente sur le site à plein temps. Elle peut aller à la rencontre des habitants ou les recevoir dans un appartement-témoin. Ses missions : répondre aux questions sur le chantier, faciliter le lien avec les différents acteurs des travaux et organiser le relogement temporaire avec les locataires concernés.

Le logement témoin, situé au 14 rue Galilée, permet de visualiser l'ensemble des travaux et les équipements qui seront installés dans les logements réhabilités.

L'agence de proximité d'Habitat 44 Loire Bretagne, située au cœur du quartier de la Ville aux Roses, est également à la disposition des habitants et fortement engagée dans ce projet.

4.2 Un dialogue continu avec les locataires

Habitat 44 a organisé plusieurs temps d'échanges et de dialogue avec les habitants, pour présenter le programme et le déroulement des travaux et répondre aux questions des locataires : réunion publique en 2019, réunion locataires en 2021, rencontre au centre socioculturel en 2022.

D'autres temps de proximité ont été organisés ponctuellement en pied d'immeuble et, pour chaque appartement, les locataires ont été contactés individuellement, notamment pour fixer les états des lieux de sortie et d'entrée.

Enfin, pendant toute la durée des travaux, différents moyens d'information continueront à être déployés au plus près des locataires : parution régulière d'un journal de projet, affichage d'informations pratiques dans les halls ou cages d'escalier...



4.3 Relogement : tout ce qu'il faut savoir

La rénovation des bâtiments entraîne le relogement temporaire des locataires de la Ville aux Roses 4 dans un logement de courtoisie pour une durée de 6 à 8 semaines. Explications du dispositif d'accompagnement.

Pour rendre les logements plus agréables, différents travaux doivent être réalisés au niveau des sols, des murs et des salles de bains. Ces chantiers conséquents nécessitent de libérer l'espace, tant pour la bonne réalisation des travaux que pour la sécurité des locataires. C'est pourquoi un relogement temporaire est nécessaire.

Pendant cette période transitoire, les locataires bénéficient de logements temporaires au sein de la Ville aux Roses, afin de diminuer les impacts sur leur organisation quotidienne. Dans la mesure du possible, ces logements temporaires seront équivalents en termes d'usages à ceux que les locataires occupent actuellement.

4.4 Des logements temporaires tout équipés

Soucieux de bien-être des locataires, Habitat 44 équipera les logements avec les éléments indispensables à la vie quotidienne avec, entre autres :

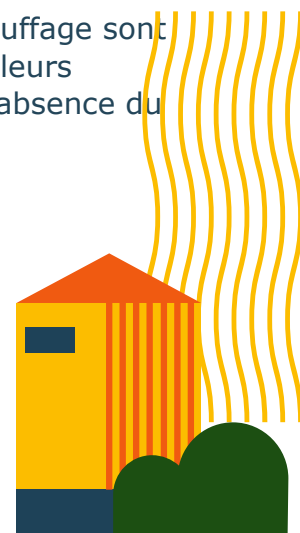
- Ensemble de vaisselle et de cuisson pour une famille
- Lits, armoires, étagères de rangements
- Réfrigérateur, éléments de cuisson, lave-vaisselle, lave-linge
- Aspirateur, fer à repasser, étendoir à linge, matériel d'entretien ménager
- Table à manger, chaises, canapé, fauteuil, table basse, meuble TV
- Téléviseur
- Connexion Wi-Fi

À noter : le logement sera nettoyé au préalable par une entreprise spécialisée.

4.5 Concrètement, comment ça marche ?

Avant le démarrage des travaux, un état des lieux est effectué lors de la sortie du locataire de son logement, ainsi qu'un état des lieux entrant et sortant du logement de courtoisie.

Les frais incluant les abonnements électricité, internet, l'eau et le chauffage sont pris en charge par Habitat 44. Les locataires eux, continuent à payer leurs loyers habituels et leurs charges, qui sont plus faibles du fait de leur absence du logement.



5. Les parties prenantes du projet

Maître d'ouvrage

HABITAT 44

3 boulevard Alexandre Millerand
44200 Nantes
02 40 12 71 00

Un projet réalisé en conception-réalisation

BOUYGUES BATIMENT GRAND OUEST - mandataire du groupement en entreprise générale

IN SITU, ARCHITECTURE, CULTURE(S) & VILLE - architecte

EMENDA - Bureau d'études fluides et thermiques

Assistance à Maîtrise d'ouvrage

VINCENT VERLAINE

Bureau de Contrôle

QUALI CONSULT

Coordonnateur SPS

BTP CONSULTANTS



5.1 Un montage financier partenarial dans un secteur hors ANRU

Hors secteur de conventionnement avec l'ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine), le projet ne pouvait pas bénéficier des financements associés. Ainsi, les équipes d'Habitat 44 se sont fortement investies pour proposer les montages financiers nécessaires.

Pour mener à bien cette opération, Habitat 44 mobilise des fonds propres, engage des partenariats avec les collectivités locales et réalise des emprunts.

Au total, ce sont plus de 21 millions d'euros qui seront investis pour réhabiliter les résidences Ville aux Roses. Et ainsi proposer une offre de logements qualitatifs et adaptés aux besoins des habitants.



Habitat 44 : 8 000 000€ (en fonds propres)

Département de Loire-Atlantique : 2 630 049 €

Action Logement : **512 000 €**

FNAP : **320 000 €**

MOUS relogement : **25 520 €**

Communauté de communes de Châteaubriant : **480 000 €**

FEDER : **500 000 €**

Caisse des dépôts : prêt de **5 536 000 €**