



Des travaux réalisés par :



Avec le soutien de :



Cofinancé par l'Union européenne



## La Ville aux Roses à Châteaubriant

# Une réhabilitation exemplaire achevée, un quartier métamorphosé !

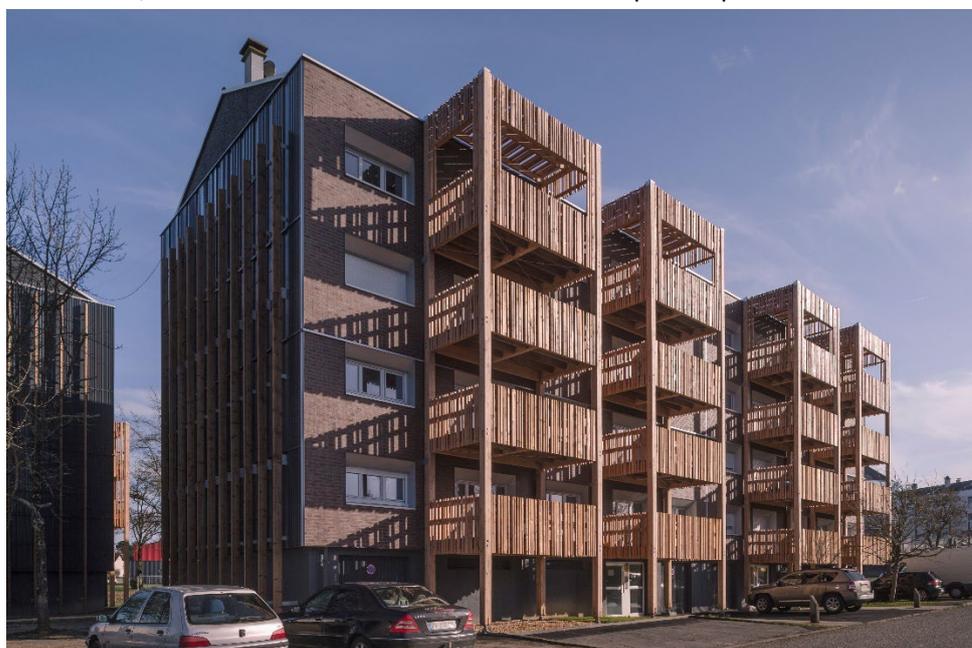
Dossier de presse

Châteaubriant, le 27 juin 2025

Deux ans après le lancement des travaux de réhabilitation énergétique des logements de la Ville aux Roses 3 et 4 à Châteaubriant, Habitat 44 et ses partenaires célèbrent la fin de ce chantier d'envergure.

Ce projet, d'une ampleur inédite pour Habitat 44, a mobilisé près de 21,3 millions d'euros d'investissements. Il a permis de transformer en profondeur l'habitat et le cadre de vie des habitants. Les logements sont modernisés, plus économes en énergie et plus adaptés. Les habitants peuvent aujourd'hui se réapproprier un quartier plus ouvert et embelli.

La réhabilitation de la Ville aux Roses incarne une politique d'habitat social durable, humaine et ambitieuse, au service du territoire et des habitants portée par Habitat 44.



### Contact presse Habitat 44

Aurélié Roth  
06 07 64 26 21  
aroth@habitat44.org



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

« Nous avons tenu notre promesse. Cette réhabilitation, la plus importante jamais réalisée par Habitat 44, marque une nouvelle ère pour la Ville aux Roses, un cadre de vie amélioré pour les locataires »

David Martineau, Président d'Habitat 44.

La Ville aux Roses comptait jusqu'à présent un patrimoine des années 60-70, dense, peu ouvert sur son environnement. La réhabilitation a permis d'agir en profondeur :

- **331 logements réhabilités**, dont 224 dans le secteur Ville aux Roses 4 avec des travaux lourds : réfection thermique, modernisation des intérieurs, création de 153 balcons, accessibilité accrue pour les personnes à mobilité réduite.
- **64 logements démolis** pour aérer le quartier, ouvrir des perspectives et aménager de nouveaux espaces publics.
- **Une architecture diversifiée**, avec des matériaux biosourcés (bois, ardoise, enduit à la chaux...) pour améliorer la performance énergétique et l'esthétique des bâtiments.

Ce programme répond aux besoins actuels des habitants : logements plus grands, plus lumineux, mieux isolés, pensés pour les familles. Il s'inscrit également dans les ambitions de la collectivité pour un quartier mieux intégré à la ville.

## Des logements plus qualitatifs et économes en énergie

Un des objectifs de la réhabilitation a permis de 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 sont 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...

## 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 a réalisé 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.

## Un quartier métamorphosé

Pour révéler le potentiel du bâti existant réalisé dans les années 60-70, le parti-pris architectural d'Habitat 44, en collaboration avec l'agence d'architecture HODOS, a été de préserver les qualités intrinsèques tout en introduisant des variations contemporaines. Chaque îlot a désormais sa propre identité architecturale grâce à une diversité de matériaux nobles : acier, ardoise, briques, enduit à la chaux...

L'amélioration du cadre de vie passe aussi par l'extérieur : 153 balcons rapportés ont été créés pour offrir un prolongement des logements. Pensés pour les usages du quotidien, ils sont équipés de garde-corps fonctionnels permettant l'installation de tablettes, de rangements ou de fils à linge.

En fonction de leur orientation, les balcons s'adaptent : côté rue, ils prennent la forme de loggias discrètes ; côté parc, ils s'ouvrent largement comme de véritables « balcons gramophones », invitant à profiter pleinement des espaces verts.



## Une présence sur les lieux et un accompagnement personnalisé pendant toute la durée du chantier

Conscient de la gêne occasionnée et des impacts générés par les travaux et les relogements, Habitat 44 et Bouygues Bâtiment Grand Ouest ont mis en place des solutions de proximité pour être au plus près des locataires pendant cette phase de travaux.

L'accompagnement des locataires durant les travaux de renouvellement urbain de la Ville aux Roses 4 à Châteaubriant, a été assuré jusqu'à la fin du chantier grâce à différentes actions, telles que :

- La présence d'une chargée de relations locataires sur site pendant toute la durée du chantier pour répondre aux questions des habitants et les tenir informés de l'avancée du chantier,
- La réalisation d'un logement témoin pour permettre de se projeter et montrer les nouveautés,
- L'intervention d'une association, sollicitée par Habitat 44, pour aider au démontage des meubles et aux mises en carton, facilitant ainsi les déménagements,
- Des animations de sensibilisation,
- Une communication dédiée par la diffusion de vidéos et la distribution de livrets de suivi de chantier.

Le temps passé est estimé à 2000h de travail de proximité incluant la réalisation de dix pieds d'immeubles par cage d'escalier pour favoriser les échanges.



## **Environnement et responsabilité sociale au cœur d'un chantier engagé**

Au-delà d'une forte ambition sur le plan énergétique, la réhabilitation de La Ville aux Roses à Châteaubriant illustre l'engagement d'Habitat 44 en faveur de l'environnement et de l'insertion professionnelle. Ce projet a su allier performance écologique et implication sociale, tout en respectant les enjeux réglementaires et environnementaux, et a même été plus loin !

### **Un chantier respectueux de la biodiversité**

Dans le cadre des travaux, une expertise écologique a permis d'identifier la présence du Moineau domestique, une espèce protégée. Afin de concilier la réhabilitation du bâti et la préservation de la biodiversité, plusieurs mesures ont été mises en place, en lien avec les recommandations des écologues du cabinet ELAN :

- Adaptation du calendrier des travaux en fonction des périodes de reproduction,
- Installation de nichoirs artificiels sur le site, en suivant les préconisations de la LPO pour offrir des habitats alternatifs,
- Sensibilisation des ouvriers et des habitants aux enjeux de la biodiversité. Un atelier participatif de fabrication de nichoirs par les enfants, organisé par Habitat 44 et l'entreprise, a complété cette démarche en impliquant les résidents dans la protection des espèces locales.

Habitat 44 a également pris l'initiative de remplacer chaque arbre abattu pour la réalisation des travaux par de nouveaux arbres.

### **Une gestion exemplaire des déchets**

L'un des objectifs majeurs du chantier était d'atteindre le zéro déchet ultime, un principe visant à ne laisser aucun déchet non valorisable. Cette ambition repose sur plusieurs axes :

- Identification et tri rigoureux des matériaux : gravats, bois, métal, plastiques, mais aussi déchets dangereux comme certains revêtements PVC,
- Optimisation des filières de recyclage et de réemploi pour limiter au maximum l'enfouissement et l'incinération. Par exemple, les ardoises sont recyclées pour réaliser du paillage de massif en granulats pour être réutilisées pour des fondations, trottoirs ou encore du remblaiement de tranchées.
- Suivi précis de la valorisation : 96,4 % des déchets générés sur le chantier ont été revalorisés, soit 457 tonnes sur 474. Ce résultat dépasse largement l'objectif réglementaire initial de 70 % de valorisation des déchets, faisant de ce chantier un modèle en matière d'économie circulaire.

### **Un chantier solidaire**

L'engagement du projet ne s'est pas limité aux enjeux environnementaux. L'insertion professionnelle a également été un axe fort, avec 7 242 heures de travail réalisées par des personnes en parcours d'insertion, contre un engagement initial de 6 500 heures. Ce qui a permis d'offrir des opportunités d'emploi et de formation à 2 alternants, 1 intérimaire et 1 embauché.

## Une coopération financière partenariale 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 a mobilisé des fonds propres, engagé des partenariats avec les collectivités locales et réalisé des emprunts.

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



**Habitat 44 : 3 114 000€ (en fonds propres)**

**Département de Loire-Atlantique : 2 630 049 €**

Action Logement : **512 000 €**

Etat - FNAP : **320 000 €**

Etat - MOUS relogement : **25 520 €**

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

FEDER : **995 558 € (\*)**

Caisse des dépôts : prêt de **13 135 000 €**

*(\*) Montant prévisionnel – en cours d'instruction*

## CHIFFRES CLES

### VAR 3 et 4

**19 755 m<sup>2</sup>**

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

**6155 m<sup>2</sup>**

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 985m<sup>2</sup>**

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 m<sup>2</sup>**

de bardage avec isolation

**224**

logements rénovés

**153**

balcons créés, en ossature bois

