

Inauguration d'INOXIA

70 logements sociaux

Jeudi 17 mars 2016
14 boulevard de Berlin - Nantes



DOSSIER

Une architecture audacieuse Une offre importante de logements sociaux

Aujourd'hui, Nantes Métropole Habitat inaugure le programme « INOXIA » dans le quartier Malakoff-Pré Gauchet, composé de 70 appartements locatifs sociaux et d'un local d'activités de 300 m² (en cours de commercialisation).

Cette nouvelle réalisation de Nantes Métropole Habitat, s'inscrit dans la dynamique de la création du nouveau quartier de ville, entre gare et Loire, initiée par la métropole depuis 2002 et piloté par Nantes Métropole Aménagement.

Ce programme immobilier vient s'ajouter à l'offre importante de logements sociaux neufs développée par NMH sur le secteur Malakoff - Sud Loire, **avec plus de 250 livraisons** d'appartements d'ici 2018.

L'architecture audacieuse et singulière que Christophe Rousselle a proposé pour cette réalisation de logements locatifs sociaux, alliée aux prestations haut de gamme dans les logements et équipements des parties communes, viennent illustrer et renforcer la volonté de NMH de proposer un habitat durable de qualité aux habitants de l'agglomération nantaise.



ACTEUR DE L'IDENTITE DU TERRITOIRE

Créé en 1913, l'office public de Nantes, puis de la métropole nantaise depuis le 1er janvier 2016, participe à l'identité du territoire, à travers un siècle de constructions, et un patrimoine composé de 1000 immeubles et 1000 maisons (25 000 logements pour près de 50 000 locataires).

Si le logement social a pu être à certaines époques le parent pauvre de l'architecture — notamment du fait de la nécessité de construire beaucoup et vite après la seconde guerre mondiale et jusque dans les années 70 - Nantes Métropole Habitat s'inscrit dans une dynamique architecturale ambitieuse pour ses programmes neufs et pour la rénovation du patrimoine.

Cette nouvelle réalisation, à l'architecture audacieuse, dotée d'une grande qualité technique dans les appartements et les espaces communs en est une nouvelle illustration. Elle démontre à la fois l'exigence de qualité de l'office vis-à-vis de son offre de logements, mais aussi la volonté d'apporter sa pleine contribution à l'identité forte de la métropole nantaise en général, et de ce quartier en particulier.

Cette nouvelle livraison de logements sociaux illustrent par ailleurs la volonté de l'office et de la métropole de proposer des logements pour les ménages modestes dans tous les quartiers et communes, garantissant ainsi une mixité des profils de locataires, des générations et des usages.

INOXIA EN QUELQUES CHIFFRES

Bâtiment A 35 mètres (R+11).
Bâtiment B : 25 mètres (R+7)
89 pieux de fondation à 36 mètres de profondeur
2007 tonnes de sable évacués
11 000 m² de dalle (plancher et balcons)
6000 m² construits sur un terrain de 2250m²
4200 m³ de béton



LE PROGRAMME

Architecte
Christophe Rousselle

Les 70 logements
21 Type 2, 22 Type 3,
10 Type 4, 10 Type 5,
3 Type 6. Stationnements en sous-sol.

Travaux/livraison
Construction : fin 2013 à novembre 2015
Livraison : décembre 2015
BBC – EFFINEGIE + RT 2012
Raccordement au réseau de chaleur urbain.

Prix de revient
12,6 M € TTC

Financement
Nantes Métropole Habitat : 89,5% (fonds propres et emprunt Caisse des Dépôts)

Subvention Nantes Métropole : 4,30 %
Subvention Etat : 1,62 %
Subvention ANRU : 1,61 %
Subvention Conseil départemental : 0,47 %
Subvention et emprunt CILA : 1,77 %
Subvention et emprunt Solendi : 0,63 %

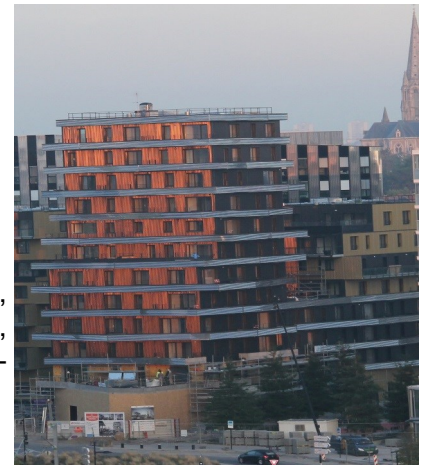
Loyers (hors APL)
T2 (52m²) = de 303€ à 369€
T3 (63m²) = de 368€ à 490€
T4 (76m²) = de 424€ à 550€
T5 (93m²) = de 492€ à 624€
T6 (112m²) = de 586€ à 673€

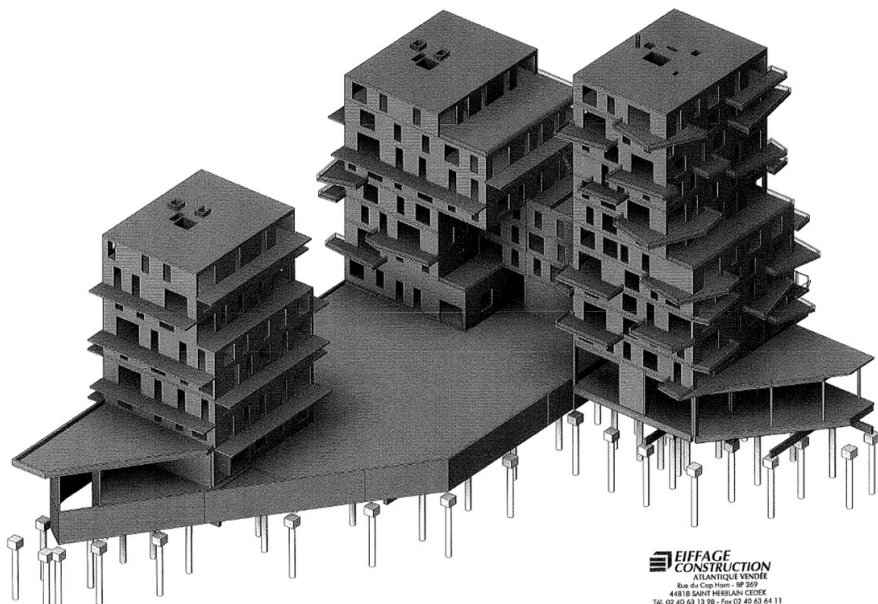
Les premiers locataires ont emménagé mi-décembre 2015

LES LIVRAISONS DE LOGEMENTS SOCIAUX NEUFS SUR LE SECTEUR

D'ici à 2018, 269 logements neufs auront été livrés sur le secteur Malakoff / Ile de Nantes:
Inoxia (70 livrés in 2015),
Le Clos du Mail (60 livrés fin 2015),
Rue d'Espagne (14 livrés au 3ème trimestre 2016),
Héméra (13 livrés n 2017)
Polaris (112 livrés fin 2018)

Rappel objectif global de livraison NMH par an pour la métropole nantaise : 350 logements sociaux neufs.





EIFFAGE
CONSTRUCTION
ATLANTIQUE VENDÉE
Rue du Cap 10 km - BP 269
44118 SAINT-HILAIRE-CEVRE
Tel. 02 40 63 13 96 - Fax 02 40 63 64 11

PARTICULARITÉS DE CE CHANTIER

Le bâtiment bénéficie d'une ossature porteuse en poteaux et poutres en béton armé, ainsi que des voiles béton. Les murs continus toute hauteur sont les éléments de contreventements parasismiques. La réalisation a utilisé du Béton armé avec module élasticité.

Les planchers, dalles pleines coulées en place ou à prédalles précontraintes, assurent un rôle de diaphragme de répartition des efforts sismiques dans le plan horizontal.

Le plancher bas et le réseau de longrine diffuse les efforts horizontaux sur l'ensemble des pieux. Les pieux sont modélisés par des appuis fixes (raideur infinie).

Les balcons ont bénéficié d'un traitement particulier au regard des portes à faux importants : pré dalle 8 cm préfabriquée en usine et montée à la grue, étaie en « tour », coulage du béton par un camion-pompe.

INOXIA - LE MOT DE L'ARCHITECTE Christophe Rousselle

« Situé au cœur du nouvel éco-quartier de la gare de Nantes, ce projet issu des travaux conceptuels de l'agence, prend la mesure d'un site pour appuyer l'idée que la densité peut être un modèle durable pour la ville.

Depuis le lointain, l'émergence du bâtiment principal, créé par des décalages de volumes, procure un empilement unique, une silhouette svelte et légère aux mille reflets. Ces variations d'étages renforcent la qualité intrinsèque de chaque logement, contribuant à donner l'impression d'habiter au dernier étage, ceci dès les premiers niveaux.

De grandes jardinières amovibles agrémentent chaque espace extérieur d'un arbre en pot. Le cœur d'îlot, largement planté, avec des parties en pleine terre, constitue un cadre autour duquel les bâtiments s'ouvrent largement. Chaque volume semble ainsi flotter sur la végétation qui l'entoure. A l'angle nord-ouest, un bâtiment isolé possède une architecture plus stricte, dont les volumes cubique donnent des façades abstraites, des aplats en mono-matière, entre or cuivré d'un côté et de grands linéaires de gardes corps totalement vitrés de l'autre, pour créer une volumétrie complémentaire ponctuant l'îlot. »



NANTES METROPOLE HABITAT

Etre un bailleur social public de la métropole nantaise, n'est pas simplement construire et rénover du logement social permettant aux habitants (actuels et futurs) aux revenus modestes de se loger dans de bonnes conditions et dans un territoire dynamique.

Aujourd'hui, la mission d'office public métropolitain est d'être un acteur moteur et un partenaire actif du territoire :

- apporter des réponses adaptées aux besoins de logement, à coûts maîtrisés, dans toutes les communes de l'agglomération, pour tous les formats de famille,

- rénover le parc existant pour permettre un habitat de qualité, durable et performant à l'ensemble des locataires,

- assurer une présence au quotidien auprès des habitants grâce à l'implantation des agences de proximité réparties dans tous les territoires, avec le centre d'appel entièrement dédié aux locataires de l'Office (le CRL) et avec le déploiement de loges gardiens au sein de plusieurs groupes d'habitation,

- participer au dynamisme de la vie citoyenne, à travers un dialogue et des échanges permanents avec les habitants et les locataires (plus de 100 rencontres, réunions etc. par an, soit 1 rencontre tous les 3 jours en moyenne),

- contribuer à la dynamique économique locale avec plus de 100 millions d'euros investis chaque année

- contribuer à la qualité environnementale avec aujourd'hui la gestion de plus de 70 hectares d'espaces verts,

- construire des équipements performants pour la petite enfance (plus de 150 places en crèches durant le mandat)

- développer une offre de locaux d'activités en pied d'immeubles, dans les lieux de vie et de proximité, dans tous les quartiers (plus de 250 locaux, qu'il s'agisse de commerces, d'artisans ou de locaux associatifs),

- participer aux enjeux de la transition énergétique grâce à des logements performants (logements BBC, raccordement au réseau de chaleur urbain) et des équipements innovants (immeuble à énergie positive, expérimentation avec compteurs individuels intelligents, chaudières numériques à récupération de calories pour la production d'eau chaude, chaufferie bois, géothermie, extension de panneaux photovoltaïques sur des programmes neufs ou existants),

- garantir un accompagnement pour l'accession à la propriété des ménages modestes dans des appartements neufs avec le dispositif de location-accession (PSLA),

- accompagner l'allongement de la durée de vie en construisant des foyers (Ehpad et résidences pour personnes âgées) et en facilitant le maintien à domicile des personnes avec des aménagements spécifiques adaptés (1000 logements « Bleu »),

- permettre le retour à l'emploi des publics en difficulté avec les clauses d'insertion dans les marchés publics,

- générer plus de 100 000 heures de travail avec les associations de chantier d'insertion en direction des jeunes publics,

- assurer plus de 8000 heures d'accueil de stagiaires par an au sein des 80 métiers de l'Office.



UN SIÈCLE D'ARCHITECTURE



La Morrhonnière
Première cité-jardin (1924-1926)



Renoir - Mixité d'usages (livraison fin 2017)



Construction de **L'Hermitage** (1940) - Bord de Loire



Malakoff en construction (1968)

Le Sémaphore - 1er PSLA
Architecte : Christian DEVILLERS



Conan Mériadec
Premier immeuble à étages (1933)

ARCHITECTURES AMBITIEUSES AU SERVICE DU LOGEMENT SOCIAL



Parc de la Canopia

Architecte : Atelier 3 Babin-Renaud
Lauréat du Palmarès d'architecture contemporaine (catégorie Habitat) en 2014

Gambetta (2015)

© Michel Denacé



Le Grand Carcouët

Architecte : IN SITU
Lauréat du prix bas carbone d'EDF en 2012

Les Pierres Noires

Architecte : Barré-Lambot



L'Oiseau des Iles

Architecte : Antonini-Darmon



La Civellière

Architecte : Rocheteau-Saillard



Arpège

Architecte : Barré-Lambot



Rénovation du Building Watteau

Architecte : Gefflot-Vitel

NANTES MÉTROPOLE HABITAT EN QUELQUES REPÈRES

Population - Accueil

- Nantes :
293 234 habitants, 153 000 logements

- Nantes Métropole Habitat :
25 000 logements, 50 000 locataires

60 % des habitants de l'agglomération peuvent prétendre au logement social

Nantes Métropole Habitat - Acteur public du logement de la métropole

- Création de l'office en 1913
- 6 agences de proximité dans les quartiers et une antenne à Malakoff
- 600 collaborateurs : jardiniers, gardiens d'immeubles, chargés d'accueil, chargés de clientèle, chargés d'opérations, personnel administratif...
- 60 % de l'effectif de Nantes Métropole Habitat travaille directement au service des locataires
- 8000 journées d'accueil stagiaires par an
- Plus de 40 000 heures d'insertion réalisées avec les Associations chantiers d'insertion
- 400 000 heures d'insertion depuis 2007 avec les clauses d'insertion dans les marchés public (avec 236 entreprises sur des chantiers de constructions neuves et de rénovation)
- 15 partenariats avec des établissements scolaires de formation

- Budget total annuel moyen 290 M€ dont (en moyenne)

Construction : 55 M€

Rénovation urbaine et entretien : 45 M€

85 M€ de perception de loyers

100 M€ investis chaque année dans l'économie locale (construction, entretien, rénovation) ce qui fait de Nantes Métropole Habitat le 1^{er} constructeur de la métropole nantaise.

- **350** appartements neufs livrés par an
- **450** appartements rénovés par an
- 2000 appartements attribués par an
- Plus de 100 appartements neufs et 3 maisons commercialisés en 2016 en location accession (PSLA)
- Plus de 100 rencontres par an avec les locataires, soit une rencontre tous les 3 jours
- 30 000 appels gérés par an par le Centre de relations locataires
- Plus de 150 places en crèches réalisées entre 2015 et 2019.



nantes
mÉTROPOLE
HABITAT

Office public de l'habitat de la métropole nantaises
26 Place Rosa Parks - BP 83618 - 44036 Nantes cedex 1

Contact

Franck Albert

Directeur de la communication

02 51 86 36 64 / 06 88 62 01 05

franck.albert@nmh.fr

www.nmh.fr