

Visite du chantier de rénovation du Building Watteau aux Dervallières et signature d'une convention de prêt avec le Groupe Caisse des dépôts Vendredi 03 juillet 2015 à 14 h 30



Nantes Habitat livre la première tranche de la rénovation des 246 logements du Building Watteau, construits entre 1959 et 1960. A sa livraison complète fin 2016, le Building comptera 209 logements et aura été entièrement transformé : logements remis à neufs, logements restructurés, redistribution des espaces communs et des cages d'escalier, isolation thermique par l'extérieur, transformation et traitement des espaces extérieurs.

Ce chantier de rénovation au caractère exceptionnel en termes de prouesses techniques et de prestations s'inscrit dans le vaste programme de rénovation de logements existants engagé par Nantes Habitat depuis 2005.

C'est le premier chantier de rénovation bénéficiant du prêt bonifié « anti amiante » du Group Caisse des dépôts. Aujourd'hui, Nantes Habitat, Nantes Métropole et le Group Caisse des dépôts signent une convention pour ce nouveau prêt qui permet de supporter le surcoût du désamiantage de l'ordre de 20 % dans les opérations de rénovation de logements.

RENOVATION DU BUILDING WATTEAU UNE OPERATION EMBLEMATIQUE AU CŒUR DES DERVALLIERES

LES DERVALLIERES

Après la seconde guerre mondiale, la construction de la cité des Dervallières répond à une urgence : construire vite pour loger des centaines de familles, sinistrées ou mal logées. Peuplée d'ouvriers (chantiers navals ou des entreprises industrielles), de fonctionnaires, de rapatriés, la cité vit d'abord comme un grand village... C'est sur la solidarité entre les habitants que va se construire le tissu associatif du quartier.

Dès 1947, le projet des Dervallières est évoqué et devient un grand projet d'intérêt national en 1950, avant de se voir qualifié, en 1951, de « chantier d'expérience ». Par son échelle, il dépasse tout ce qui a été fait jusqu'alors et prévoit d'intégrer équipements publics et commerciaux au cœur du quartier. En 1952 la Ville rachète les terrains appartenant à la famille de La Brosse.



Il faudra attendre 1956 pour voir le démarrage des travaux avec la construction d'une première tranche de 1200 logements. Au total, ce seront 2650 logements qui, en 1965, formeront la cité des Dervallières.

Les 246 logements du Building ont été construits entre 1959 et 1960 et forment l'immeuble emblématique du quartier des Dervallières.

Fin 2016, le Building aura été entièrement rénové et donnera au quartier une nouvelle empreinte architecturale.



LE BUILDING WATTEAU

Depuis plusieurs années, l'âge du bâtiment, l'évolution des exigences en matière de confort et de normes, ont rendu le Building moins attractif et peu adapté aux nouveaux modes d'habiter.

En effet, le Building Watteau a été rattrapé par le « modernisme » des bâtiments actuels : isolation thermique et phonique, usage des logements, équipements, agencement et distribution des pièces...



Cette rénovation va lui apporter les qualités techniques et équipements nécessaires, et faire à nouveau émerger ce bâtiment comme le plus haut et central des Dervallières.

Il s'agit de valoriser les qualités propres de celui-ci. Si le bâtiment a fait l'objet d'interventions régulières, ce programme de rénovation est une refonte complète du bâtiment : passage de 10 à 4 cages d'escaliers, création de Type 4 et Type 5, 209 logements après rénovation, isolation thermique par l'extérieur, logements entièrement remis à neuf. Démarrés en août 2014, les travaux seront livrés fin 2016.

LA MAÎTRISE D'ŒUVRE

Groupement d'entreprises lauréat pour cette opération en conception-réalisation : Bouygues Bâtiment Grand Ouest (ex-Quille Construction) et Gefflot & Vitel Architectes est désigné. Y sont associés Altman - Beauchêne Architectes, les bureaux d'étude Acoustibel, Cetrac et Map paysagiste.



LA CONCERTATION

Conformément aux usages de Nantes habitat et à sa Charte d'Amélioration de l'Habitat, une phase de concertation avec les locataires a été menée pour le compte de Nantes Habitat.



Le projet de rénovation du Building lancé en 2012, a associé très fortement une quarantaine d'habitants autour de divers outils de participation innovants : interventions d'artistes et travail photographique pour favoriser le dialogue et l'échange en phase diagnostic, association à la programmation des travaux par le biais d'une maquette numérique, réalisation d'un film, et d'un livre. L'ampleur de la démarche de participation a généré un intérêt important des habitants vis-à-vis du projet et une implication très poussée.



Ces ateliers hebdomadaires « **changeons le Building** » ont permis aux locataires d'exprimer leurs envies et leurs préoccupations, sur des thématiques liées au quotidien (logement, circulations, espaces extérieurs) tout en les initiant à des notions d'architecture et d'urbanisme. Le travail engagé lors de ces ateliers a alimenté le travail des architectes et le programme de travaux. C'est sur ces éléments que les locataires ont approuvé le projet à 94 % lors du vote d'octobre 2012. L'ensemble des habitants des Dervallières a pu prendre connaissance des travaux participatifs lors de la journée festive du Grand Renc'Art en juin 2012.

LE RELOGEMENT

L'ampleur des travaux de rénovation et la méthode d'intervention dans les logements nécessite le relogement des locataires pendant la durée du chantier. Nantes Habitat a procédé au relogement par groupe de cages pour permettre une intervention en 3 tranches avec des relogements « tiroirs ». L'ensemble de ces relogements se conforme aux droits et obligations inscrits dans la Charte de Relogement de Nantes Habitat.

La phase 1 des relogements a concerné les cages 34, 36 et 38. Elle s'est déroulée de mars à juin 2014. Au démarrage de cette étape, 66 logements étaient occupés. Une enquête au domicile des locataires, menée de janvier à juin 2013, a permis de préparer les relogements, et de recueillir les souhaits de parcours résidentiel de chacun.

36 ménages ont été relogés dans le Building, soit 54%. Pourtant, en juin 2013, ils n'étaient que 36% à le souhaiter. Sur ces 36 ménages, 11 maintiennent leur demande de mutation hors Building, soit 16% des ménages de la phase 1 (11/66). 24 ménages ont bénéficié d'une mutation.

4 ménages ont quitté Nantes Habitat.

2 ménages souhaitant rester à terme dans le Building ont été relogés provisoirement aux Dervallières pour des raisons spécifiques.

Pour l'emménagement de la cage D, ce sont 32 locataires originaire du Building qui s'installeront mi-juillet 2015



HISTORIQUE DU BÂTIMENT

1959/1960 : Construction
1985 : Réhabilitation lourde
1986 : Installation de l'agence de proximité Watteau
1998 : Aménagement des entrées du bâtiment
2000 : Raccordement à la cogénération
2001 : Remplacement des portes de halls
2004 : Remplacement des chauffe-bains
2005 : Création d'un désenfumage dans les cages d'escaliers
2006 : Réfection du TGBT des locaux communs (éclairage)
2007 : Mise en conformité des ascenseurs
2009 : Remplacement de l'interphonie, remplacement des portes de halls
2010 : Révision des menuiseries et amélioration de l'éclairage
2011 : Remplacements de certains treuils d'ascenseurs, révision de la toiture terrasse, installation d'antennes de téléphonie mobile.

UNE RENOVATION HORS NORMES

- 246 logements avant rénovation
- 209 logements après rénovation :
75 Type 2, 94 Type 3, 20 Type 4, 20 Type 5
- Le plus important chantier de rénovation de l'agglomération nantaise
- Un des plus gros chantiers de rénovation thermique au niveau national
- Passage de 10 à 4 cages d'escaliers
- 2 ascenseurs par cage desservant chaque palier
- Plus de 15 000 m² rénovés, soit l'équivalent de 19 terrains de handball
- Plus de 9000 m² de façade rénovés
- La plus grande grue des chantiers en cours sur l'agglomération
- 50 % de réduction des déperditions énergétiques en fin d'opération par rapport à l'existant
- Niveau de performance équivalent au label BBC Rénovation.
- 25 mois de travaux hors intempéries
- 18 millions d'euros HT de travaux, soit 65 000 euros HT par logement
- Coût de l'opération : 18 103 991 €
- Financement
 - Fonds propres Nantes Habitat : 17,50 %
 - Prêts CDC : 44,93%
 - Prêt CILA : 1,66%
 - Prêt CILGERE : 0,92%
 - Prêt ASTRIA : 1,08%
 - Subvention NM : 27,18%
 - Subvention Conseil Régional : 4,65%
 - Subvention FEDER : 2,00%
 - Subvention CARSAT : 0,08%

● Phasage du chantier / livraisons

Cage D (ex cages 34, 36, 38) : 65 logements livrés en juillet 2015

Cages B-C (ex cages 26, 28, 30, 32) : 72 logements (36+36) livrés en mars 2016 (prévisionnel)

Cage A (ex cages 20, 22, 24) : 72 logements livrés fin 2016 (prévisionnel).



LE VOLET ENERGIE DU BUILDING

L'opération Building est le plus gros chantier de rénovation de logements de l'agglomération (246 logements avant rénovation, 209 à la livraison).

C'est aussi l'un des plus gros chantiers de rénovation thermique au niveau national avec 9000 m² de façade isolés et une réduction de 50 % de déperdition énergétique par rapport à l'existant. La rénovation complète du bâtiment permettra d'atteindre une consommation énergétique de 65 kWh/m²/an et un niveau de performance équivalent au label BBC Rénovation.

Le quartier des Dervallières bénéficie du réseau de chaleur métropolitain. Pour le Building, au-delà de fournir le chauffage, le réseau de chaleur fournira l'énergie pour l'eau chaude sanitaire après les travaux.

LE DIAGNOSTIC DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE) DE L'OFFICE

Le DPE moyen du patrimoine de l'office est de 130,8 KWep/m²/an (unité de mesure de la consommation d'énergie primaire par unité de surface par an : kilowatt heure d'énergie primaire par mètre carré par an), ce qui correspond à la classe énergétique C.

la consommation énergétique moyenne du parc social public est de 140 KWhep/m²/an (classe D) et de 170 KWhep/m²/an (classe E) pour l'ensemble du parc résidentiel national.

LA PRODUCTION DE CHAUFFAGE DES LOGEMENTS

Chauffage collectif : 74 % :

- 5137 par chauffage urbain, chaufferie bois et cogénération
- 1428 par chauffage urbain usine incinération
- 6868 par chaufferie gaz NH
- 2616 par cogénération au gaz
- 521 par chaufferie bois
- 63 par géothermie

Chauffage individuel : 26 %

- 5598 logements en chauffage individuel au gaz.
- 332 logements en chauffage électrique.

LA PERFORMANCE NERGÉTIQUE A NANTES HABITAT

- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments, pour réduire la consommation d'énergie.
- Modernisation des outils de production pour améliorer leurs rendements.
- Diversification des modes de productions pour maîtriser le coût de production de l'énergie et réduire l'utilisation d'énergies fossiles.

Les orientations choisies témoignent d'une volonté de mettre en avant différents systèmes afin de bénéficier du retour d'expérience et continuer de mettre en avant la stratégie patrimoniale exemplaire voulue par Nantes Habitat.

- Labellisation BBC des opérations neuves.

- Recherche des pistes d'économies sur la Consommation des énergies primaires (Cep) liée à la production d'eau chaude sanitaire, pour aller au-delà du BBC.

- Développement des opérations Bepos (bâtiment à énergie positive). A ce jour seuls les 30 logements du Grand Carcouët, livrés en janvier 2014, répondent à ce label.

- Travail sur l'information et la formation des futurs locataires des bâtiments BBC ou Bepos.

- Mise en place d'un contrôle des performances d'un bâtiment BBC ou Bepos avec obligation d'accompagner les locataires pendant deux ans après livraison.

- Recherche de nouveaux modes constructifs (bois, acier, mixte, industrialisés,...).

- Recherche d'un gain énergétique minimal, en Cep, par bâtiment de 85 kWh/m²/an et d'une labellisation HPE rénovation ou BBC Rénovation.

- Amélioration de l'isolation thermique par l'extérieur, dans ses matériaux et dans sa mise en œuvre.

LES LOGEMENTS A ENERGIE POSITIVE : LE GRAND CARCOUËT

Nantes Habitat a livré début 2014 ses premiers immeubles de logements à énergie positive (Bepos, bâtiment à énergie positive). Il s'agit du plus vaste programme de logements sociaux à énergie positive du Grand Ouest

Les 30 logements, Le Grand Carcouët, associent une structure béton habillée de murs à ossature bois.

Grâce à une enveloppe thermiquement performante et l'apport de systèmes *Héliopac* (pompes à chaleur eau/eau et capteurs solaires basse température) et *Powerpipe* (récupération de calories sur les descentes d'eaux usées), les deux bâtiments, labellisés BBC Efficergie, obtiennent des performances énergétiques inférieures de 10 % aux obligations du label.

L'ajout de panneaux photovoltaïques en toiture (pour la production d'eau chaude naturelle notamment) a permis à ce programme d'être classé Bâtiment à énergie positive (Bepos). Le Grand Carcouët est l'un des premiers programmes de logements sociaux à énergie positive du Grand Ouest.

Ce programme spécifique, innovant, a pour objectif de réaliser « grandeur nature » un immeuble s'appuyant sur les futurs standards de logements neufs en 2020.

Symbole de l'inscription de Nantes Habitat, à la fois dans une démarche d'innovation et de développement durable, cette réalisation fait l'objet d'un suivi et d'une coopération avec les locataires durant deux ans après sa livraison afin d'évaluer les usages - individuels et collectif - et les consommations réalisées.

LE PRÊT « ANTI AMIANTE »

Nantes Habitat, acteur public du logement consacre une enveloppe de 45 millions d'euros chaque année en moyenne pour la rénovation de ses logements anciens. Le financement de ces rénovations est en large partie constitué par des emprunts faits auprès du groupe La Caisse des dépôts (pour plus de la moitié en général). Outre le confort des locataires, ces rénovations permettent notamment une optimisation de la performance énergétique du parc de Nantes Habitat. Les deux opérations de rénovation de Nantes Habitat concernées par cette convention avec la Caisse des Dépôts (les immeubles "Building Watteau" et Bois Hardy) représentent plus de 800 logements. Le chantier du Building Watteau est actuellement le plus gros chantier de rénovation entrepris sur des logements dans la métropole nantaise.

Avec un âge moyen d'une quarantaine d'année, le parc de logement de Nantes Habitat est en partie concerné par la problématique amiante et le surcoût qu'entraîne son traitement lors de travaux d'entretien ou de rénovation (de l'ordre de 20%). Le prêt « anti-amiante » de la Caisse des dépôts vient contribuer au financement de ces opérations.

CONTEXTE

Pour répondre également aux enjeux et aux besoins de Nantes et du développement de sa métropole, Nantes Habitat a planifié une vaste programmation de construction et de rénovation, répondant aux objectifs fixés par la Ville et Nantes Métropole dans le Programme Local de l'habitat (PLH).

Chaque année, l'office prévoit ainsi la livraison de plus de 350 logements neufs et la rénovation de 400 logements existants. Avec un tiers de l'ensemble de ses logements construit en seulement 10 ans, durant les années 60/70, Nantes Habitat doit faire face à de vastes programmes de rénovation dans tous les quartiers. 5 700 logements ont ainsi été rénovés ces 10 dernières années, et 1 400 le seront dans les 3 ans à venir, soit 7 000 logements pour un budget global de 220 millions d'euros.

SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE PRÊTS « ANTI-AMIANTE »

Aujourd'hui, Johanna Rolland, maire de la Ville de Nantes et présidente de Nantes Métropole, Stéphane Dauphin, directeur général de Nantes Habitat, et Odile Renaud-Basso, directrice générale adjointe du groupe Caisse des Dépôts et directrice des fonds d'épargne, ont signé deux contrats de prêt sur fonds d'épargne d'un montant total de 16,2 M€ pour le financement de la réhabilitation du parc locatif social de Nantes Habitat dans les quartiers des Dervallières et du Bois-Hardy. Ces contrats de prêt sont une déclinaison opérationnelle de la convention de partenariat pluriannuelle signée entre les partenaires, le 28 novembre 2014, pour accompagner, à hauteur de 180 M€ de prêts, l'activité de production et de réhabilitation de logements sociaux de Nantes Habitat.

Ces prêts visent à accompagner deux opérations emblématiques de réhabilitation de logements sociaux concernant les projets urbains Bellevue et Vallon des Dervallières.

LE BUILDING WATTEAU

Le premier financement proposé par la Caisse des Dépôts d'un montant de 8,13 M€ concerne l'opération « Linéaire Building Watteau », immeuble de 246 logements, situé dans le quartier des Dervallières, quartier prioritaire de la politique de la Ville. Ce financement doit permettre l'isolation thermique des logements et la requalification de ce bâtiment pour atteindre une consommation de 65 kwh/m²/an et un niveau de performance équivalent au label BBC Rénovation. Après les travaux, la reconfiguration de l'immeuble permettra la livraison de 209 logements. Cette opération bénéficiera, pour la première fois en région Pays de la Loire, d'un financement sur fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts spécifique, le prêt anti-amiante », pour accompagner le bailleur dans ses travaux liés au traitement de l'amiante.

BOIS HARDY

Le second financement d'un montant global de 8,07 M€ est, quant à lui, relatif à l'opération « Bois Hardy ». Il concerne la réhabilitation de 556 logements locatifs sociaux. Sur ces 556 logements, 278 logements répartis sur 6 bâtiments bénéficieront, tout comme l'opération « Linéaire Building Watteau », d'un financement spécifique « anti-amiante » de la Caisse des Dépôts, à hauteur de 2,42 M€. Les travaux de réhabilitation énergétique des différents logements permettront d'atteindre un niveau de performance inférieur à 80 kwh/m²/an et un niveau de performance équivalent au label BBC Rénovation.

QUELQUES DONNEES CHIFFREES

Population - Accueil

- Nantes :
293 234 habitants, 153 000 logements
60 % des nantais peuvent prétendre au logement social
- Nantes Habitat :
25 000 logements, 47 000 locataires
Nantes Habitat loge 1 nantais sur 6

Nantes Habitat - Office public de l'habitat de la Ville de Nantes

- 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...
- 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)
- Budget total annuel moyen 290 M€ dont (en moyenne)
- Construction : 55 M€
- Rénovation urbaine et entretien : 45 M€
- 85 M€ de perception de loyers

LE BUDGET ANNUEL DE NANTES HABITAT

Budget total moyen 290 M€ dont (en moyenne) :

Construction: 55 M€
Rénovation urbaine et entretien : 45 M€ par an
85 M€ de perception de loyers

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

Montage financier pour la rénovation (en moyenne)

Emprunts Nantes Habitat auprès de la Caisse des Dépôts : 57% (prêts cautionnés par NM)
Subventions Nantes Métropole: 20%
Fonds propres Nantes Habitat : 20,5%
Subventions Région et Europe : 2,5%