



**DOSSIER DE PRESSE**  
Châteaubriant, le 5 mai 2021

## Projet de renouvellement urbain quartier de la Ville aux Roses à Châteaubriant

### Signature de la Convention pluriannuelle



**VAR 1** - 48 logements

**VAR 2** - 57 logements

**VAR 3** - 107 logements

**VAR 4** - 304 logements

## Contexte

Construit dans les années 70, le quartier de la Ville aux Roses compte 516 logements sociaux. Il a fait l'objet de premiers travaux de résidentialisation en 2012-2014 (pour 7M€) avec notamment la démolition de 50 logements rue du Jacquard (bâtiment vert sur le plan), le réaménagement des espaces extérieurs, la sécurisation et la réorganisation des halls et de leurs accès, le remplacement des chauffe-bains dans les logements, la modernisation de la ventilation, et l'amélioration du chauffage... Des travaux de rénovation supplémentaires ont également été menés en 2018 sur les bâtiments de la Ville aux Roses 1&2.

En 2018 une étude urbaine, intégrée dans le plan d'action du contrat de ville, pilotée par la Communauté de Communes et la ville a permis de définir une stratégie de repositionnement de ce quartier dans l'offre de logements de la commune, partagée avec l'office.

## Un projet de réhabilitation d'envergure sur la Ville aux Roses 4

Dans la continuité de cette étude, Habitat 44 a décidé de concentrer ses efforts sur la Ville aux Roses 4 avec un projet de rénovation très ambitieux, au profit d'un quartier désenclavé, ouvert sur le centre-ville.

L'objectif d'Habitat 44 est de renforcer l'attractivité de la résidence, d'améliorer sa performance énergétique, notamment en atteignant un niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation) et de reconfigurer une offre locative, mieux adaptée à la demande.

3 approches ont été privilégiées :

- **L'amélioration de la performance énergétique** grâce à des **travaux d'isolation thermique** par l'extérieur de l'ensemble des façades et d'isolation des combles perdus et des chéneaux. Le changement de menuiseries extérieures et la pose d'une nouvelle Ventilation Mécanique Contrôlée sont également prévus.
  
- **L'assurance d'un plus grand confort grâce à une réhabilitation complète.**
  - o Dans les parties communes, les portes palières et portes coupe feu seront remplacées, des espaces seront aménagés pour y accueillir les poussettes, les locaux vélos seront réaménagés et sécurisés....
  - o Les logements connaîtront une rénovation importante, avec la réfection des pièces humides (salle de bains, cuisine, toilettes), l'embellissement des murs, des sols et des plafonds, et le remplacement des tableaux électriques.
  - o Ce sont aussi **plus de 100 balcons** qui seront posés. Parallèlement, dans tous les T3 et T4, une **pièce de vie** d'environ **25 m<sup>2</sup>** sera créée, grâce à la suppression de la cloison et du placard qui séparent le séjour de l'entrée. Enfin la transformation de certains logements permettra de proposer de nouvelles typologies, plus en adéquation avec la demande.
  
- **L'adaptation de logements pour répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite (PMR):** la Ville aux Roses ne dispose pas de logements adaptés aux PMR. Habitat 44 a donc sélectionné 2 bâtiments aux 1 et 3 rue des Frères Lumières sur lesquels des aménagements spécifiques pouvaient être réalisés : création d'ascenseurs, motorisation des portes de hall, volets roulants électriques, modification des pièces humides (douches...).

Outre le projet de réhabilitation de la Ville aux Roses 4, La Ville aux Roses 3 bénéficiera également d'un programme de rénovation. Ce dernier concernera la réfection des toitures, l'isolation des combles, l'installation d'une ventilation assistée et le changement des revêtements de sols.

## Ouvrir le quartier sur l'extérieur par la démolition de logements

Pour accompagner la ville de Châteaubriant dans son projet de reconfiguration du quartier, Habitat 44 a décidé de démolir **64 logements** (15, 21, 23 et 25 rue Jacquard et au 8 rue Galilée). La démolition se fera en deux phases : en 2022 et en 2024 (voir calendrier en fin de dossier de presse).

D'autres logements seront reconstruits sur la commune et sur le quartier, pour répondre notamment à des besoins spécifiques (handicap, personnes âgées...).

### Un accompagnement individualisé des locataires

Les locataires concernés par la démolition de leur bâtiment (ou par la transformation de leur logement pour le 7 rue Branly - voir diversification résidentielle ci-dessous), ont bénéficié d'un accompagnement individualisé par Habitat 44. Une **charte de relogement a été signée dans ce cadre**, en octobre 2019 et a obtenu à l'unanimité un avis favorable des représentants des associations des locataires. Cette charte prévoit notamment des **rencontres individualisées** auprès de chaque famille, grâce à **un interlocuteur dédié** de l'agence Loire Bretagne. A ce jour, 41 relogements ont d'ores et déjà été effectués (mutations Habitat 44 ou départs définitifs.)

### Reconstituer l'offre

Des opérations sont aujourd'hui engagées avec pour objectif de reconstituer une offre nouvelle, mieux adaptée à la demande : avec notamment, un programme de 19 logements individuels groupés, en dehors du quartier de la Ville aux Roses, sur le lotissement des Coteaux de la Borderie.

Sur le quartier, entre 30 et 40 nouveaux logements sociaux seront construits : au-dessus de la future agence et au 4 rue Jacquard pour y accueillir l'association Une Famille, Un Toit (UFUT).

## Une diversification résidentielle en faveur de la mixité

Des actions de diversification résidentielle sont également programmées dont certaines ont d'ores et déjà été engagées :

- 7 Rue Branly :
  - Transformation de 8 logements en une nouvelle **Résidence Jeunes Actifs** de 12 logements. Ouverture en septembre 2020.
  - Transformation de 8 logements (4T2 et 4T3) en 4 T4 cédés à une institution
- 1/3/5 Branly : Pour favoriser le **parcours résidentiel des habitants**, Habitat 44 proposera la **vente de 32 logements**, une fois la réhabilitation terminée.
- 21/25 rue Jacquard : réalisation de **l'agence de proximité Loire Bretagne d'Habitat 44** et de logements sociaux sur le foncier libéré par la démolition.
- Rue Jacquard : réalisation d'une maison relais d'une vingtaine de places en lien avec l'association « Une Famille Un Toit ».

## Comment gérer travaux et logements occupés ?

### Une opération « en tiroir »

Pour pouvoir mener cet ambitieux projet de réhabilitation sur les logements, Habitat 44 va organiser les travaux et les déménagements en mode « tiroirs ». Ce qui signifie que les ouvriers interviendront par cage d'escaliers complète, les unes après les autres. Ainsi, les locataires d'une même cage d'escaliers déménageront au même moment, dans des logements a minima de la même typologie que le leur, et sans augmentation de loyer. Une fois les travaux terminés dans tous les appartements de cette cage d'escaliers, les locataires pourront revenir.

Pour permettre les relogements temporaires, les appartements situés 2 rue Galilée et 25 rue Jacquard ont été libérés au fil du temps. Habitat 44 procédera aux démarches d'ouverture de compteurs de ces logements.

→ **Qui s'occupe du déménagement temporaire des locataires ?**

L'entreprise générale qui mènera les travaux sera chargée de l'organisation de ces déménagements. Un/une **médiateur/médiatrice de chantier** organisera le planning, les états des lieux d'entrée et de sortie...

→ **Qui paiera les déménagements temporaires ?**

L'entreprise fera appel à des déménageurs professionnels pour transporter les meubles et les cartons. Tous les frais de déménagement (y compris les frais annexes comme les transferts d'abonnements, le suivi de courrier...) seront pris en charge par l'entreprise générale et Habitat 44.

→ **Quel loyer paieront les locataires pendant les travaux ?**

Habitat 44 facturera le loyer du logement actuel sans les charges + les charges du logement temporaire.

## Quelle information des locataires ?

En cas de travaux sur une résidence, Habitat 44 informe ses locataires, en amont comme en aval, par le biais de réunions publiques, de rencontres en pied de résidence et de bulletins travaux.

Une 1<sup>ère</sup> réunion publique a ainsi été organisée en octobre 2019, en présence d'Alain Hunault, Maire de Châteaubriant. Des bulletins d'information sont également publiés en fonction de l'avancement des travaux.

L'épidémie de Covid-19 nous a cependant contraints à annuler les rencontres en présentiel. Pour y pallier, une visio conférence est proposée aux locataires le 10 mai prochain, en présence d'un représentant de la Ville. Elle permettra de leur présenter le programme définitif des travaux et de répondre à leurs questions.

## Plus de 21M€ consacrés à ce beau projet

**Le Prix de revient des travaux\*** programmés par Habitat 44 sur la Ville aux Roses 3 et 4 est **de 21,5M€**, dont + **de 19M€ uniquement destinés à la Ville aux Roses 4.**

*\*Il n'intègre pas : la maison relais, les nouveaux bureaux de l'agence Loire Bretagne et les travaux d'accessibilité et d'adaptation au vieillissement programmés sur les 21/23 rue Jacquard, ni l'offre reconstituée*

## Calendrier des travaux

- Dévoisement du réseau de chauffage.** Pour maintenir la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire dans tous les logements, le réseau de chauffage actuel sera dérivé le temps des travaux de démolition.
  - Démarrage des travaux : septembre 2021,
  - Durée des travaux : 4 mois.
  - Fin prévisionnelle des travaux : fin décembre 2021.
  
- Démolition des 64 logements :**
  - 1<sup>ère</sup> phase : 8 rue Galilée, 15 et 21 rue Jacquard
    - Démarrage de la démolition : 1<sup>er</sup> trimestre 2022
    - Durée prévisionnelle des travaux : 6-8 mois
  - 2<sup>ème</sup> phase : 23 et 25 rue Jacquard
    - Démarrage de la démolition : 1<sup>er</sup> semestre 2024
    - Durée prévisionnelle des travaux : 6-8 mois
  
- Démarrage des travaux de réhabilitation :**
  - 1<sup>er</sup> semestre 2022
  - Durée prévisionnelle des travaux : 24 mois

- Consultation des entreprises : janvier-février 2021
- Attribution du marché : décembre 2021
- Fin des travaux : 4<sup>e</sup> trimestre 2024

## Qui sommes-nous ?

Habitat 44 c'est « *l'Habitat social en mouvement* » :

- Office public d'habitat de la Loire-Atlantique, soutenu par le Département et, à ce titre, présidé par Michel Ménard, Conseiller départemental.
- Le Département de Loire-Atlantique soutient Habitat 44 à hauteur de 15 M€ sur la période 2016-2021.
- Un patrimoine de plus de **8 300 logements**, représentant 10 % du parc social en Loire-Atlantique, réparti dans 144 communes.
- **1er bailleur sur le territoire de Derval-Châteaubriant** avec 1192 logements.
- **150 collaborateurs**, dont 55 % présents dans ses 5 agences locales, au plus près des locataires et des logements.
- **Un millier d'attributions par an**, entre la mise en location de la production neuve et la rotation sur le parc existant.

### Informations pratiques

L'agence Loire Bretagne, située au cœur de la Ville aux Roses, à Châteaubriant, est responsable de l'accompagnement des locataires au quotidien. Composée de 14 salariés, son directeur est Camille BOULET.

Contact agence : 02 40 81 32 91.

### Contact presse Habitat 44

Carole ANIZON- Claire GAUDEMER  
Tél. : 06 07 29 76 99 / 02 40 12 71 29  
canizon@habitat44.org