

## Inauguration du programme Gambetta

Mardi 10 novembre 2015



Aujourd'hui, Nantes Habitat inaugure le programme neuf « Gambetta » composé de 56 logements locatifs sociaux, de 4 locaux d'activités, une résidence d'accueil et une crèche de 40 places.

Cette nouvelle réalisation, construite par NH, entre dans le cadre de la recomposition du quartier historique Gambetta-Saint Clément mené par la Ville.

Elle porte le nombre de logements neufs livrés par Nantes Habitat en 2015 à plus de 460.

A la veille de la future métropolisation de l'office (janvier 2016), cette nouvelle réalisation, d'une grande qualité architecturale et technique, illustre les capacités de Nantes Habitat à apporter des réponses globales, adaptées aux enjeux de nos villes, aux attentes des habitants et des acteurs économiques.

Avec à la fois des appartements sociaux, un foyer d'accueil, une crèche, des locaux d'activité et un espace vert aménagé, Nantes Habitat participe à la qualité, la mixité, la diversité et à l'équilibre de ce quartier.

Etre un bailleur social public – aujourd'hui de la ville de Nantes et demain au service de la métropole nantaise – ça n'est pas simplement construire du logement social permettant aux habitants (actuels et futurs) aux revenus modestes de se loger dans de bonnes conditions et dans un territoire dynamique.

Notre mission d'office public aujourd'hui, c'est être un acteur et un partenaire de la ville :

- savoir apporter des réponses adaptées aux besoins de logement, à coût maîtrisé, dans tous les quartiers et pour tous les formats de famille

- savoir accompagner l'allongement de la durée de vie en construisant des foyers (Ehpad) ou en facilitant le maintien à domicile par des aménagements spécifiques adaptant (1000 logements Bleu)

- construire des équipements performants pour la petite enfance (5 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 dans la ville - commerces, artisans, associations)

- participer aux enjeux de la transition énergétique grâce à des logements performants (Gambetta = logements BBC et réseaux de chaleur) et des équipements innovants (immeuble à énergie positive, expérimentation avec compteur individuel intelligent « Qui Vivo », chaufferie bois, géothermie etc.)

- 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).

Parfaitement intégré, ce nouvel immeuble du centre-ville illustre donc bien la volonté de l'office et de la Ville de proposer des logements sociaux dans tous les quartiers nantais et de garantir une mixité des profils de locataires, des générations et des usages. Le logement social a sa place dans tous nos quartiers, mais il a aussi sa place dans le cœur de la ville ou sur l'île de Nantes, cœur dynamique de la métropole nantaise.

Les premiers locataires ont emménagé cet été, le foyer a été livré début septembre, les bureaux étant à ce jour en cours d'aménagement. La crèche (40 places) a démarré son accueil à la rentrée dernière.

Le nombre de crèches construites récemment ou en cours (sur le mandat) : 5 crèches soit plus de 150 places.



## CONTEXTE DU SITE

A l'été 2012 l'ancienne caserne du centre d'information et de recrutement des forces armées rue Gambetta commence à être déconstruite pour laisser place un projet de construction de 56 logements locatifs sociaux, d'une résidence sociale et de locaux commerciaux du programme Gambetta.

Lors de cette déconstruction des vestiges archéologiques sont mis à jour, fait courant lors de travaux de démolition-construction en centre-ville. Sur le chantier, un site datant de la période gallo-romaine a été découvert lors des travaux de terrassement et étudié par des experts courant septembre. Pour l'opération Gambetta, le site mis à jour ne présentait pas d'intérêt majeur, ce qui a permis une reprise de chantier début 2013.

La construction de la résidence Gambetta entre dans le cadre de la recomposition de l'îlot historique Gambetta/St Clément. Ce vaste chantier inclue notamment l'extension du raccordement au réseau de chaleur urbain et le projet de rénovation et d'extension du Musée des Beaux-Arts.

Le bâtiment de la résidence Gambetta, comprenant 56 logements locatifs sociaux, une résidence sociale avec une crèche, des bureaux, s'intègre parfaitement dans l'environnement historique du quartier.

## DETAIL DU PROGRAMME

### Les 56 logements

3 Type 1, 12 Type 2, 27 Type 3, 10 Type 4, 4 Type 5

Avec plus de 25 % de grands logements (15 T4 et T5 sur 56), Nantes Habitat est un acteur qui contribue à renforcer l'offre de grands logements dans la ville et en centre-ville Logements BBC Raccordement au réseau de chaleur urbain.

### La résidence d'accueil

Il s'agit Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) acquis par l'association Arc en Ciel, rebaptisé le 102 Gambetta. La résidence est destinée à accueillir des jeunes femmes en difficulté et souvent mère isolée, d'où la présence d'une crèche au sein de la résidence.

### Les 4 locaux d'activités (1026 m<sup>2</sup>)

Le Musée des Beaux-Arts occupera les locaux 1 et 2.

Le local 3 est occupé par l'association « le 102 Gambetta » qui gère la crèche et le foyer d'accueil.

Le local 4 a été vendu au Secours Catholique qui disposait d'un local sur site avant la démolition des bâtiments .

## FICHE TECHNIQUE

### Architecte

Philippe Dubus architecte

### Travaux/livraison

Démolition : mai/juin 2012

Construction : été 2013/été 2015

Livraison : été 2015

### Prix de revient

15 273 092 €

### Financement

Apport Nantes Habitat :

44,19 %

Emprunt Nantes Habitat auprès de la Caisse des dépôts : 49,56 %

Subvention Etat : 1,18 %

Subvention Nantes Métropole : 1,71 %

Subvention Conseil Général : 0,22 %

Emprunt CILA : 1,37 %

Emprunt Marché : 1,75 %

### Loyers

Loyer d'un T3 en PLAI

(65 m<sup>2</sup>) : 385 euros hors charges et hors accessoires type stationnement.

Loyer d'un T3 dans le privé sur le secteur (65 m<sup>2</sup>) : 780 euros hors charges.



## QUELQUES CHIFFRES

### 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
- Plus de 100 appartements neufs et 3 maisons commercialisés en 2015 en location accession (PSLA)

Crèches réalisées par Nantes Habitat

Opération	Agence	Quartier	Logements	Berceaux	Phasage	Livraison
AGENETS	ANGLETERRE	Agenêts	34	40	Concours	Eté 2019
GAMBETTA	ANGLETERRE	Gambetta	56 + 1 CHRS	40	Livrée	août 2015
LIPPMANN	BOTTIERE	Bottière	15 locatifs 15 PSLA	30	Conception	Déc.2017
TREMPOLINO	WATTEAU	Convention	57	45	Conception	février 2017
JARDIN D'AUGUSTE Relais Parental	WATTEAU	Dervallières	20 LLS 20 PSLA	12	Conception	Eté 2017

## 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<sup>er</sup> constructeur de la métropole nantaise.

## **LE MOT DE L'ARCHITECTE**

L'opération regroupe 56 logements collectifs sociaux, un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, une crèche, ainsi que des bureaux en rez-de-chaussée. L'objectif urbain est de rompre le linéaire de façade sur la rue Gambetta en favorisant les relations visuelles entre la rue et l'espace vert classé du cœur d'îlot.

Un travail sur l'épaisseur des bâtiments (17m) a permis de multiplier les percées au travers du bâti et des liaisons piétonnes depuis l'espace public jusqu'au jardin intérieur, tout en apportant aux bâtiments une meilleure inertie thermique.

Les logements sont implantés aux angles de chacun des plots, et se prolongent par des loggias suspendues dans les failles, offrant une triple orientation : un ensoleillement optimal et des vues sur la rue et le jardin.

Les services du C.H.R.S. sont situés côté jardin, ils prennent place sous une toiture jardin dont les pentes s'articulent autour des grands arbres existants sur le terrain. La topographie du jardin se confond avec les pentes engazonnées de la toiture du CHRS pour former un tapis végétal qui efface les limites entre le paysage et les constructions du cœur d'îlot.

L'écriture architecturale du projet donne une lecture claire du principe de façade retenu pour respecter les diverses contraintes de sécurité incendie, les objectifs environnementaux, thermiques, apport de lumière et protection solaire et permettre à chacun de régler le confort thermique et domestique de son logement. Les bâtiments sont isolés par l'extérieur et revêtus d'un bardage en panneaux d'aluminium assurant la pérennité des façades. Ces panneaux sont complétés de claustras coulissants pour les loggias et de persiennes en inox miroir au droit des châssis. L'ensemble forme une succession de « voilages » qui accrochent la lumière et filtrent les vues.

# **nantes HABITAT**

Office public de l'habitat de la Ville de Nantes  
26 Place Rosa Parks - BP 83618 - 44036 Nantes cedex 1  
Contact  
Franck Albert, directeur de la communication  
02 51 86 36 64  
[Franck.ALBERT@nantes-habitat.fr](mailto:Franck.ALBERT@nantes-habitat.fr)