

Comité de pilotage NPNRU- 29 juin 2017

Réalisation : Mission Politique de la Ville – DGDCS
29/06/2017



Introduction Myriam Naël

1/ Avancement protocole/ point d'étape dépôt DAS/proposition avenant protocole

2/ Planning prévisionnel contractualisation

3/ Accompagnement des projets de développement économique

4/ Gouvernance participative des projets

5/ Synthèse stratégie Habitat / NPNRU

6/ Point d'étape contreparties Action Logement

7/ Projet Global Bellevue

- programmation consolidée synthèse
- programmation habitat
- équipements publics
- consolidation financière

8/ Bottière Pin-Sec:

- programmation habitat
- équipements publics
- emploi développement économique
- consolidation financière

9/ Nantes Nord:

- présentation des 4 intentions du plan guide
- présentation des 3 secteurs à enjeux prioritaires
- programmation habitat
- démarrages anticipés

10/ Dervallières

- état avancement étude
- concertation
- plan guide /zooms sectoriels
- programmation habitat
- consolidation financière

1/ Avancement protocole/ point d'étape dépôt des DAS/proposition avenant protocole

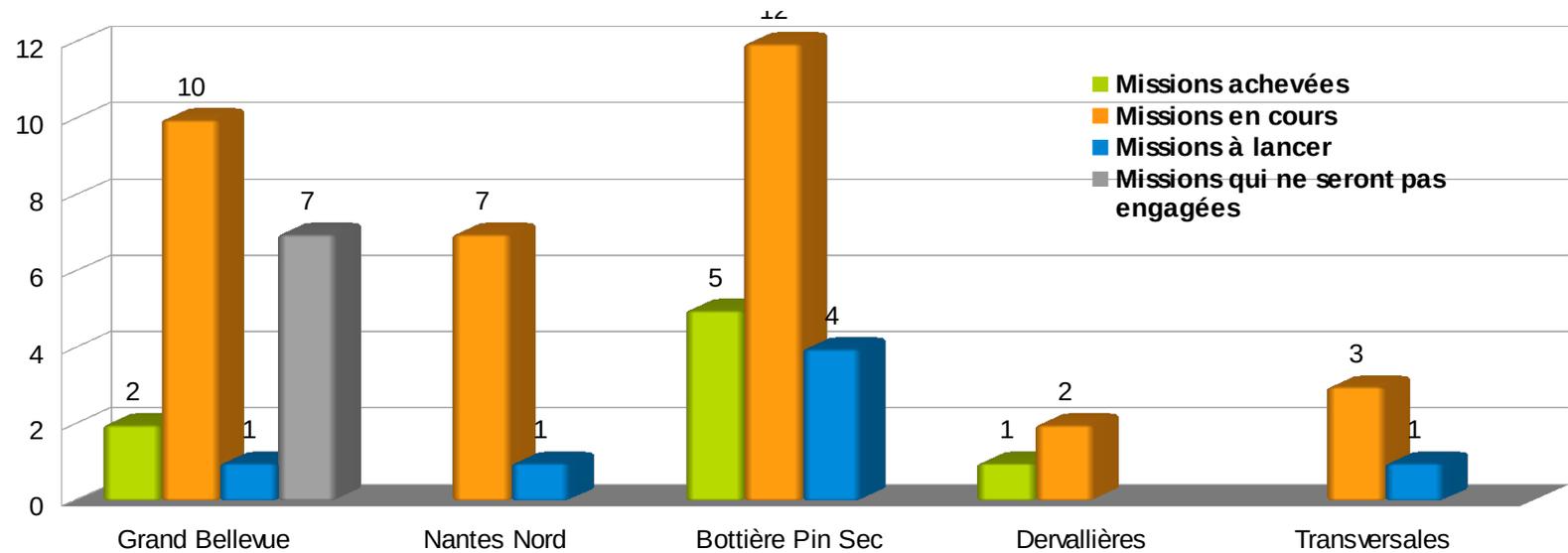
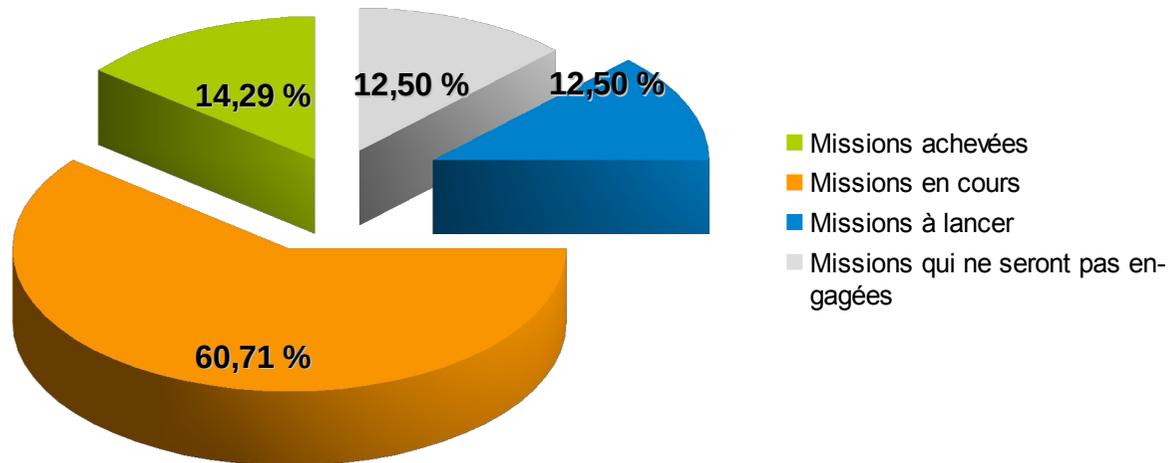


- Signé le 25 mars 2016 pour une durée de 2 ans entre Nantes Métropole, les villes de Nantes et de Saint-Herblain, Nantes Métropole Habitat, La Nantaise d'Habitations, la SAMO, Harmonie Habitat, Atlantique Habitations, Habitat 44, Aiguillon Construction, l'État, l'ANRU et la Caisse des Dépôts.

- Engage 56 opérations pour lesquelles des financements sont contractualisés : ANRU 1 626K € et Caisse de Dépôts : 130K€
 - Études stratégiques et de définition des projets et techniques pré-opérationnelles : 48 études
 - Actions de participation/co-construction des projets : 3 opérations pour les quartiers d'intérêt national
 - Conduite de projets, coordination : chefs de projets pour les 3 quartiers d'intérêt national, chargé de mission coordination NPNRU, poste responsable développement économique des territoires.

- Attribue des autorisations de démarrage anticipé à certaines opérations et études:
 - Village de la Bernardière (Bellevue): démolition de 49 pavillons sociaux
 - Secteur des Lauriers (Bellevue): démolition d'un immeuble de 48 logements
 - Les Nobels (Bellevue): démolition de 48 logements collectifs
 - Lippmann (Bottière Pin-Sec) : requalification de 75 logements, création de 30 nouveaux logements
 - Aménagement du cœur de quartier (Bottière Pin-Sec): acquisition/démolition du centre commercial
 - Études permettant de préparer techniquement les phases opérationnelles.

1.1 Avancement opérations protocole



Cf tableau détaillé en annexe

- 13 opérations du protocole possédant des dates de démarrage en 2015 devant faire l'objet avant l'objet d'un dépôt de demande de DAS avant le 30 juin 2017
- 8 opérations pour lesquelles les dépôts de DAS sont en cours ou effectués
- 5 opérations pour lesquelles des ajustements financiers sont envisagés et qui ne peuvent faire à ce jour l'objet d'un dépôt de DAS dans l'attente de la méthode à mettre en œuvre : DDTM/ANRU
 - Etudes de programmation urbaine projet Grand Bellevue : Nantes Métropole
 - Barre 6 au 12 DRAC- Lauriers- études de faisabilité architecturale : Nantes Métropole Habitat
 - Tour du Doubs -Lauriers- études techniques pour évolution structurelle du bâti : Nantes Métropole Habitat
 - Champlain : étude devenir des parties communes : Nantes Métropole Habitat
 - Etude de conception et de programmation urbaine : Nantes Métropole Aménagement

Objectifs relatifs à la mise en œuvre d'un avenant au protocole :

1/ Réajuster les calendriers prévisionnels des études en cohérence avec les calendriers opérationnels actualisés

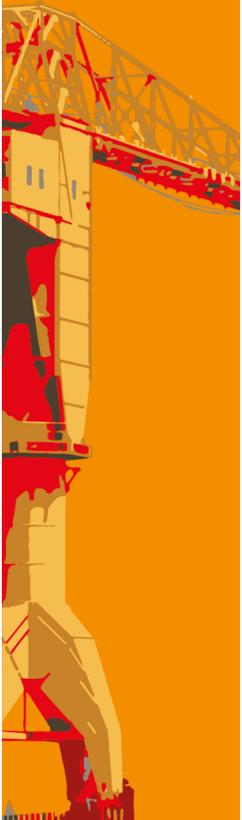
2/ Préciser et acter les études pour lesquelles des ajustements financiers sont sollicités (possibilité d'ajustement financier octroyé par le règlement financier de l'ANRU) concernant : 3 maîtres d'ouvrages concernés Nantes Métropole, Nantes Métropole Habitat et Nantes Métropole Aménagement et 23 études

3/ Intégrer dans le protocole l'article 5.2 (nouvelle structure des protocoles NPNRU) permettant d'accorder une autorisation de démarrage anticipé pour les études pré opérationnelles (à l'exclusion des honoraires de maîtrise d'oeuvre liés aux travaux) accompagnant la préparation de la mise en œuvre des opérations d'investissement

4/ Revoir la formulation de l'article 11 du protocole qui est floue et ne permet pas de comprendre si c'est la date du 31 mars ou du 30 septembre qui correspond à la date d'achèvement du protocole.

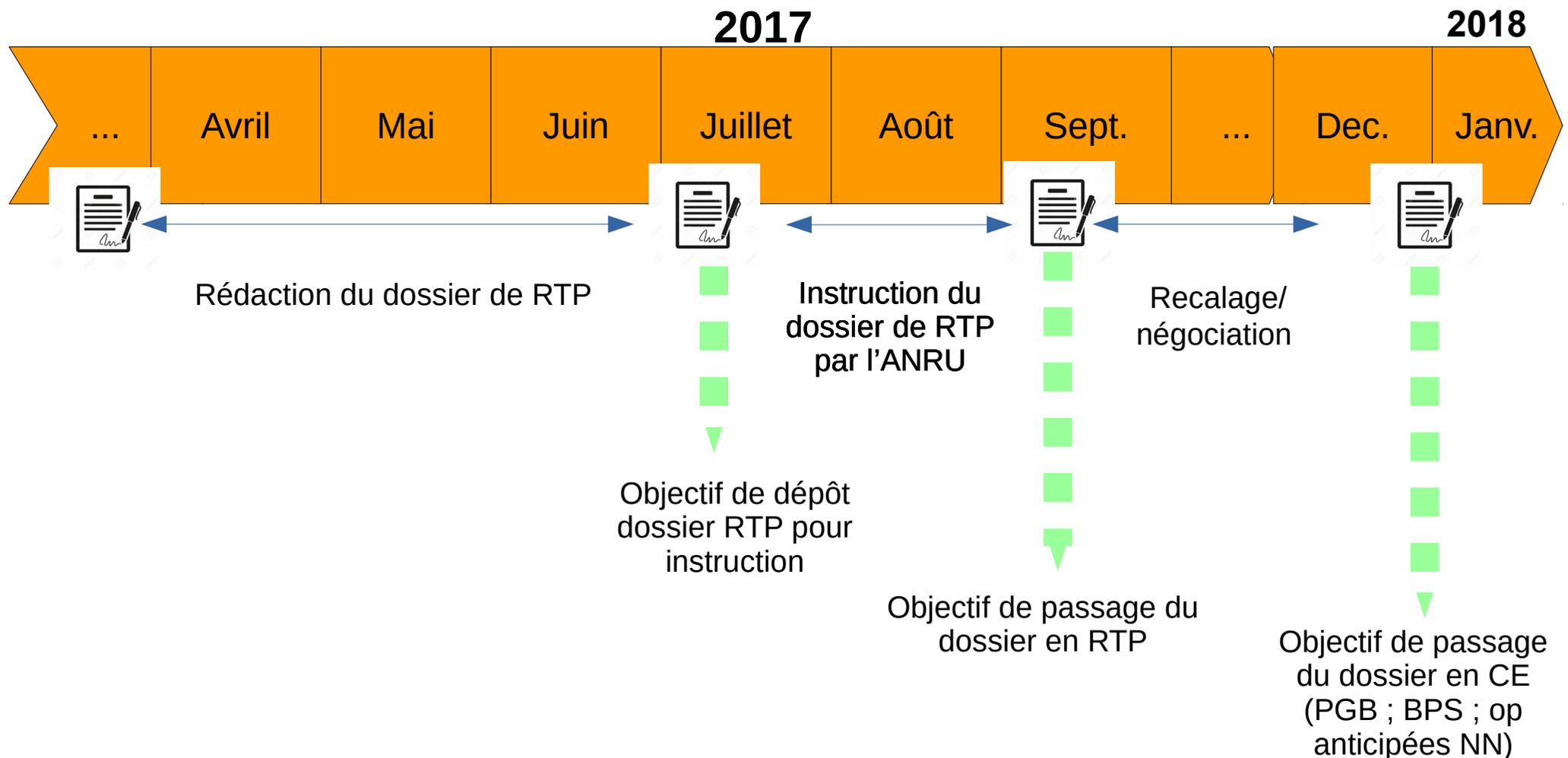
=> Planning et modalités de mise en œuvre à préciser

2- Planning prévisionnel contractualisation



2/ Planning prévisionnel contractualisation conventions

Objectif : un dossier adopté en CE fin 2017 pour le Grand Bellevue, Bottière Pin Sec (procédure distincte pour les Dervallières) ainsi que les intentions habitat sur Nantes Nord.
Puis CE Nantes Nord au 1^{er} sem. 2018.



3- Accompagnement des projets de développement économique

Projets identifiés dans le cadre d'un co-investissement CDC/ANRU

Projet Grand Bellevue

- Pôle commercial Mendès France : rez de chaussée commerciaux
- pôle commercial Lauriers sur îlot Colas : en partenariat avec LOD
- Centre d'Affaire de Quartier :
- Pôle artisanal Bernardière Sud :

Nantes Nord :

Centre d'Affaire de Quartier/mairie annexe

Maisons de santé pluri-professionnelles sur Nantes Nord et Grand Bellevue

Bottière Pin-Sec:

Pôle ESS : mode de contribution à définir

4- une gouvernance ouverte et participative des projets : outils et modalités de co-construction des projets

La participation citoyenne, une ambition politique affirmée

Dialogue citoyen, co-construction et pouvoir d'agir :

- Les habitants ont une expertise d'usage, une expertise vécue et sensible du territoire.
- Les habitants sont légitimes pour donner leur avis, participer à la construction du projet de territoire et contribuer ainsi à l'amélioration du bien-vivre ensemble.
- Le dialogue avec les habitants et la participation citoyenne sont des moteurs pour la cohésion sociale dans les territoires par les dynamiques qu'elles créent entre habitants, et avec les services publics, les associations, entreprises.

Une gouvernance ouverte et participative de la politique de la ville aux différentes échelles de territoire

Des modalités variées de participation citoyenne et de co-construction :

- **Les ateliers permanents ou du projet :**
 - lieu de réflexion et d'échanges, entre élus, services techniques, acteurs locaux et habitants
 - ayant l'ambition d'associer les habitants à la mise en œuvre des projets dans toutes leurs composantes urbaines, sociales et économiques
 - pour porter une vision du quartier, de son évolution et des projets, à long terme
- **Les ateliers citoyens thématiques ou sectoriels :**
 - lieu de réflexion et de formulation d'avis ou propositions
 - un sujet particulier, une politique publique, un équipement, l'aménagement d'un micro-secteur
 - les « ateliers mobiles », les chantiers « aller vers », « ouvations » pour interpeller les habitants sur leur lieux de passage, recueillir leur paroles dans la rue et informer sur les projets
- **Les conseils citoyens**, comme espaces autonomes de propositions et d'expression des habitants, tournés vers le « pouvoir d'agir » : 5, bientôt 6 avec Bottière-Pin Sec
- **La GUSP** dans la reconnaissance de l'expertise d'usage des habitants jusqu'au soutien à des dynamiques d'habitants sur leur cadre de vie et le vivre ensemble sur les espaces publics
- **Les projets des associations dans le soutien à l'expression des habitants, à la participation et à l'appropriation des projets** : créations partagées avec des compagnies artistiques et associations culturelles, médias de quartier, cafés associatifs

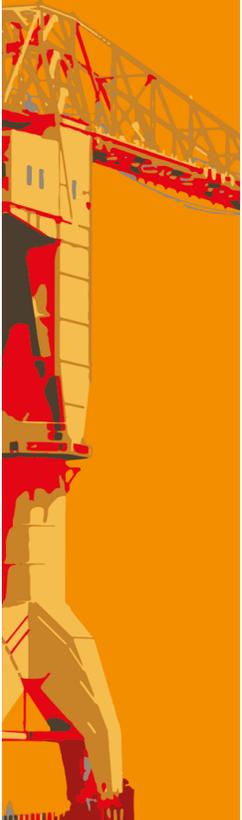
Des temps forts à des moments clefs des projets pour informer et faire vivre les projets

- **Les réunions publiques ouvertes à tous les habitants**
- **Des temps d'animation, de débats, de chantiers participatifs pour parler de l'avenir du quartier, associant toutes les ressources du territoire, sur quelques jours**
- **Bientôt des maisons du projet conçues comme des lieux permanents d'information sur les projets mais aussi de leur animation**

Développement et émergence des conseils citoyens

- **5 Conseils citoyens en place, un 6^{ème} Bottière-Pin Sec en juillet**
- **2 Conseils citoyens accompagnés dans leur émergence d'ici à fin 2017 : Grand Bellevue et Dervallières**
- **Une animation inter conseils citoyens en construction, accompagnée par Réso Ville**
- **Des constats communs, des dynamiques à installer et nourrir :**
 - L'animation et les méthodologies participatives pour créer la cohésion et la dynamique de groupe entre habitants tirés au sort et « acteurs » dans le respect de leurs diversités.
 - La formalisation du fonctionnement et des modalités d'organisation, ou « règles » internes au Conseil citoyen.
 - Le travail collectif sur le rôle des Conseils citoyens, se construire une feuille de route
 - La communication pour renforcer la visibilité du Conseil citoyen dans le paysage local et le faire connaître auprès des habitants.
 - Le besoin de passer à l'action, aux projets concrets pour maintenir la motivation

5- Synthèse stratégie habitat NPNRU



Contexte :

- Une volonté métropolitaine de permettre la mobilité résidentielle de tous les habitants au travers du Programme Local de l'Habitat et de la mise en œuvre d'une politique de peuplement équilibrée et solidaire : CIL, Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale, Maison de l'Habitant...
- Des quartiers prioritaires fortement marqués par la présence d'habitat social (et pour certains par des copropriété privées) dans lesquels les enjeux de diversification et de mobilité résidentielle des habitants se posent fortement
- Une approche nationale exigeante : l'ANRU limite fortement la reconstruction sur site de logements locatifs sociaux familiaux (uniquement dérogations, sur des opérations à la marge).

Objectifs de la stratégie habitat dans les quartiers NPNRU :

- Décliner les orientations du PLH dans les quartiers : une diversification des produits habitat au service du logement pour tous et des parcours résidentiels des habitants.
- Améliorer les conditions de vie des habitants : confort et qualité des logements, amélioration des abords, adaptation des logements aux besoins spécifiques des habitants du quartier (vieillesse, jeunes actifs...)
- Diversifier l'offre de logements afin de permettre des parcours résidentiels pour les habitants du quartier souhaitant y rester, et pour accueillir de nouveaux habitants.
- Favoriser les parcours résidentiels choisis pour les habitants du quartier vers le reste de la métropole

5.1 La stratégie habitat dans les quartiers NPNRU

Pour rappel, les objectifs par quartier formalisés dans le Protocole de préfiguration signé en mars 2016 avec l'ANRU et les bailleurs :

Sites	Estimation du volume de logements démolis	Estimation du volume de logements construits	Estimation de l'évolution du taux de LLS
Grand Bellevue <i>Taux actuel de LLS : 51 %</i>	370 à 700	1 750 à 3 000	Baisse du taux de 7 à 10 points
Bottière Pin Sec <i>Taux actuel de LLS : 83 %</i>	/	250 environ	Baisse du taux de 10 points
Nantes Nord	<i>Pas d'objectif chiffré au stade protocole</i>		
Les Dervallières	<i>Pas d'objectif chiffré sur la thématique logement</i>		

5.2 Stabilisation des hypothèses de démolitions et de réhabilitations

Hypothèses de démolitions :

	Convention NPNRU 2017-2024		Au delà de la convention	Bailleurs concernés
	Hyp validées	Hyp en cours de validation	Hypothèses en cours de validation	
Grand Bellevue	515	/	/	NMH, AH, HH, H44, SAMO
Bottière – Pin Sec	95	/	14	NMH
Dervallières (intérêt régional)		32 à 42		NMH
Nantes Nord				
Bout des Pavés - Chêne Anglais	174	/		NMH
Petite Sensive	10	/	53	
Boissière		/	37 +74	
TOTAL		826 à 836	178	

**sous réserve des conclusions des études de secteurs en cours pour Nantes Nord*

- **Un mode d'annonce des démolitions aux occupants à préciser au regard du planning ANRU**

5.2 Stabilisation des hypothèses de démolitions et de réhabilitations

Hypothèses de réhabilitations en cours de stabilisation (/ phasage) :

		Convention NPNRU 2017-2024			
		2017-2019	2020-2022	2023-2024	TOTAL
Volume des requalifications projetées	Grand Bellevue	576	776	266	1618
	Bottière Pin Sec	140	454	515	1109
	Dervallières		314 à 321		314 à 321
	Nantes Nord	401	386	736	1523
	Total	1117	1930 à 1937	1517	4564 à 4571

5.2 Part de chaque bailleur dans le patrimoine démoli et requalifié

	Démolitions		Requalifications	
	Nombre	%	Nombre	%
Nantes Métropole Habitat	639 à 649	77 %	2991 à 2998	65,5 %
SAMO	104	12,6 %	265	5,8 %
Habitat 44	49	6 %	/	/
Harmonie Habitat	24	2,9 %	193	4,2 %
Atlantique Habitations	10	1,2 %	487	10,7 %
Aiguillon Constructions	/		332	7,3 %
Vilogia	/		342	7,5 %

Impact global des démolitions et requalifications à l'horizon 2024 :

	Convention NPNRU 2017-2024	
	Démolitions	Requalifications
Grand Bellevue	515	1618
Bottière – Pin Sec	95	1109
Dervallières (intérêt régional)	32 à 42	314 à 321
Nantes Nord	184	1523
TOTAL	826 à 836	4 564 à 4 571

5.4 Phasage démolitions / reconstitution de l'offre démolie

Volumes prévisionnels

		2017-2019	2020-2022	2023-2024
Volume des démolitions projetées	Grand Bellevue	218	219	78
	Bottière Pin Sec	0	75	20
	Dervallières	0	32 à 42	0
	Nantes Nord	0	174	10
	Total	218	500 à 510	108
Potentiel de logements en ZAC pouvant être réattribués pour la reconstitution*	Total en nb de logements (1530)	1244	216	70

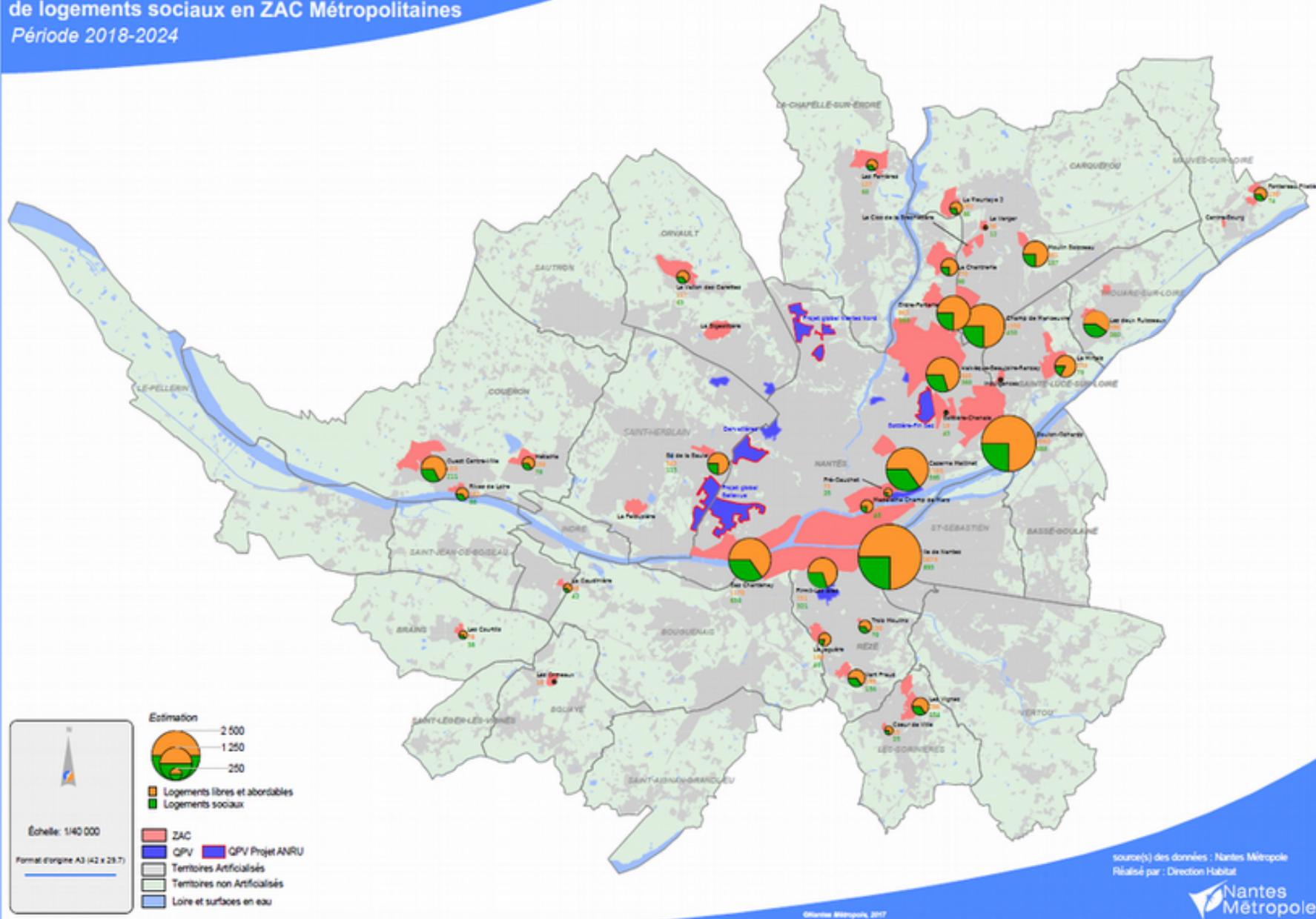
=> Une programmation connue et disponible en ZAC supérieure aux démolitions projetées (826 à 836) sur le temps de la convention.

Des îlots ont déjà été affectés en anticipation des démolitions pour l'équivalent de 460 logements. Reste donc environ 370 à 380 logements en ZAC à affecter à la reconstitution.

* îlots connus précisément pour les années 2017-2019. Manque de précisions au-delà : à venir dès lorsque la programmation sera affinée par îlot.

5.4 Reconstitution de l'offre démolie

Programmation prévisionnelle
de logements sociaux en ZAC Métropolitaines
Période 2018-2024



5.5 Consolidation des scénarios de diversification 2017-2024

	Nb logements	Lgts abordables		Logts libres		Logts sociaux PLUS et PLAI	
		Accession (PSLA TVA 5,5)	Locatif PLS	Locatif privé (Action logement)	Libre	Familial	dédié
Grand Bellevue	940	363	40	79	398	0	60
Bottière Pin-Sec	326	166	20	63	39		38
Nantes Nord	435	237		178		20	
Total	1701	826		757		118	
		48,55 %		44,50 %		6,95 %	

5.6 Opérations faisant l'objet d'une demande de dérogation

Projet Grand Bellevue : 60 logements sociaux

- Moulin des Bois/ St Herblain : 30 logements sociaux pour séniors
- Mendès France/ Nantes : 20 logements sociaux pour séniors
- Mendès France/ St Herblain : 10 logements sociaux habitat participatif

Bottière Pin-Sec : 38 logements sociaux

- Lippman : 15 logements sociaux familiaux dérogation obtenue hors convention
- Bati Print : 1 logement social familial
- Bottière Sabatier : 15 logements sociaux habitat participatif
- Bottière Basinerie 1 : 7 logements sociaux familiaux (reconversion de cellules commerciales)



6- Point d'étape contreparties Action Logement

- Souhait de la métropole de négocier des contreparties permettant d'accompagner la réalisation des projets :
 - diversité des fonciers concernés (coeur de quartier/franges)
 - diversité des phasages (prise en compte de l'avancée des projets)
 - diversité des montages opérationnels (maîtrise d'ouvrage directe, VEFA)

- Un taux pivot fixé initialement à 30 %: Action Logement indique être ouvert à une minoration de celui-ci au regard des équilibres à définir au plan national

- Un principe d'une fongibilité des droits à construire générés par le cumul des 4 sites accepté.

- Les projets NPNRU présentés en détail à Action Logement font actuellement l'objet d'échanges visant à préciser les fonciers mutables destinées à intégrer les contreparties foncières d'Action Logement.
 - à ce stade les contreparties sont estimées sur la base des 3 projets : Grand Bellevue, Bottière Pin Sec et Dervallières (une actualisation sera réalisée au cours du second semestre 2017, voire 1^{er} semestre 2018 concernant le projet Nantes Nord)

- Réservation au maximum de 12,5 % de logements construits et requalifiés financés dans le cadre des conventions : l'évaluation des droits de réservation de logements locatifs sociaux reste à préciser au regard des projets de réhabilitation proposés, de la programmation, de la reconstitution hors site.

=> Planning : objectif d'un accord définitif pour le Comité d'Engagement

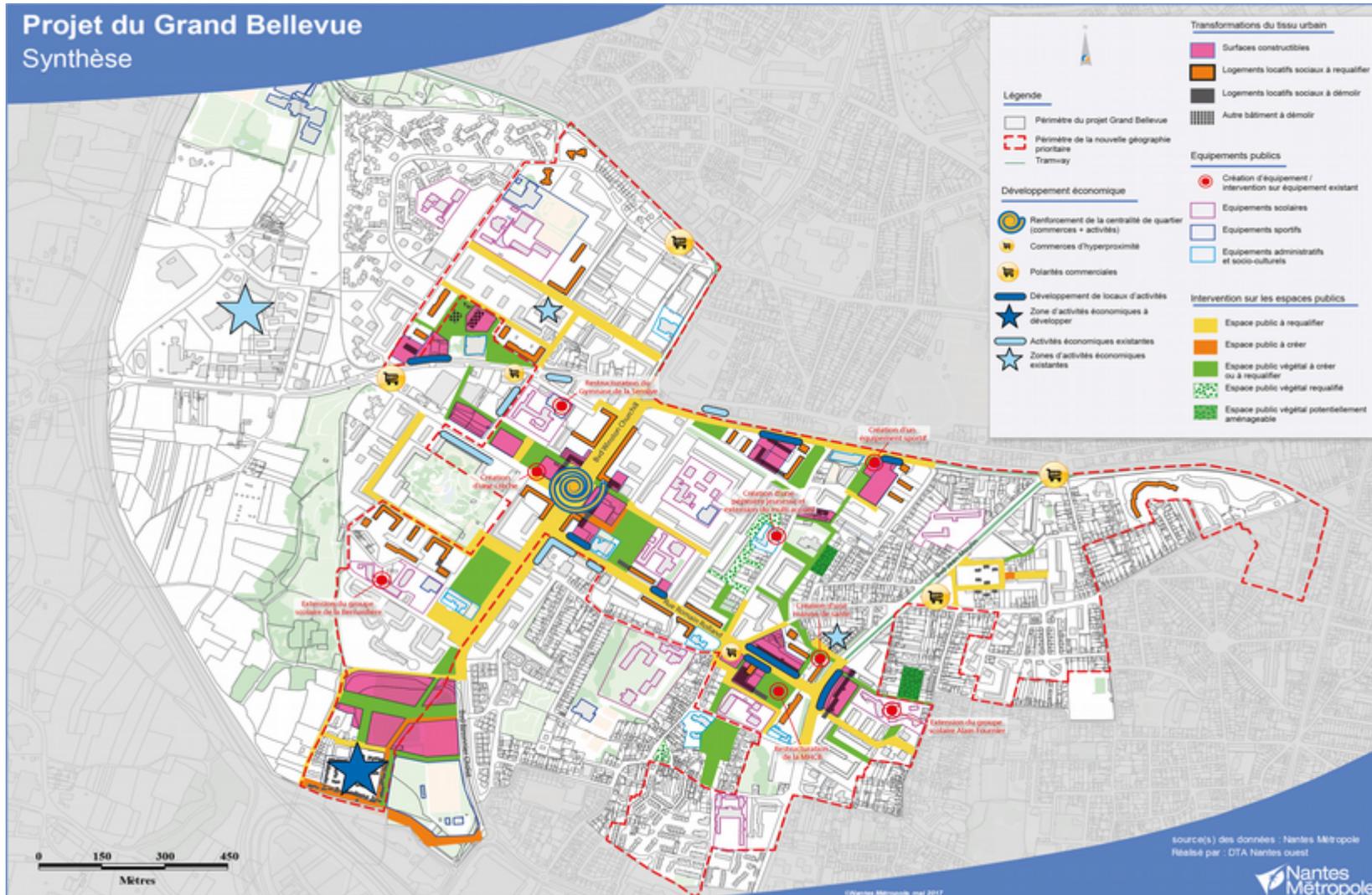
7- Projet Grand Bellevue

Synthèse des interventions et synthèse financière

- 7.1 Programmation consolidée synthèse
- 7.2 Programmation Habitat/Logement
- 7.3 Zoom équipements publics
- 7.4 Consolidation financière

7.1 Programmation consolidée : synthèse

Les différents volets du projet ont fait l'objet d'études de programmation. La carte ci-dessous montre la synthèse des interventions prévues dans le cadre de la convention du NPNRU.



Des interventions sur :

Le développement économique, pour développer et structurer l'offre

L'habitat, soit en intervention sur l'existant, soit en apport de logements neufs

Les équipements publics, en soutien des politiques publiques prioritaires (maison de santé et réussite éducative notamment)

Les espaces publics et les espaces verts, au bénéfice d'une requalification, d'une clarification des usages, et d'une appropriation apaisée.

Caractéristiques du parc actuel de logements :

ETAT EXISTANT (données 2015)	QPV Grand Bellevue
Nombre de résidences principales	7 644
Nombre de logements sociaux	5 065
Taux de Logements locatifs sociaux	66,25 % *

** 51% dans le Grand Bellevue*

Les points saillants du diagnostic du parc et de ses occupants :

- Les revenus des occupants des résidences principales sont globalement moins élevés que ceux de la Ville de Nantes, de la Ville de Saint-Herblain et de l'agglomération.
- Près de la moitié des occupants des logements sociaux dans le périmètre QPV est inactive (48%) contre 31 % Ville de Nantes, 34% Ville de Saint-Herblain et 27 % agglomération.
- Une part importante de couples avec enfants au sein du quartier : 24 % contre 18 % pour la Ville de Nantes et l'agglomération, 21 % pour la Ville de Saint-Herblain.
- Une part de personnes âgées de 60 ans et plus un peu plus élevée (17 % contre 15 % en moyenne dans la Métropole)

Les points saillants du diagnostic des dynamiques immobilières du quartier :

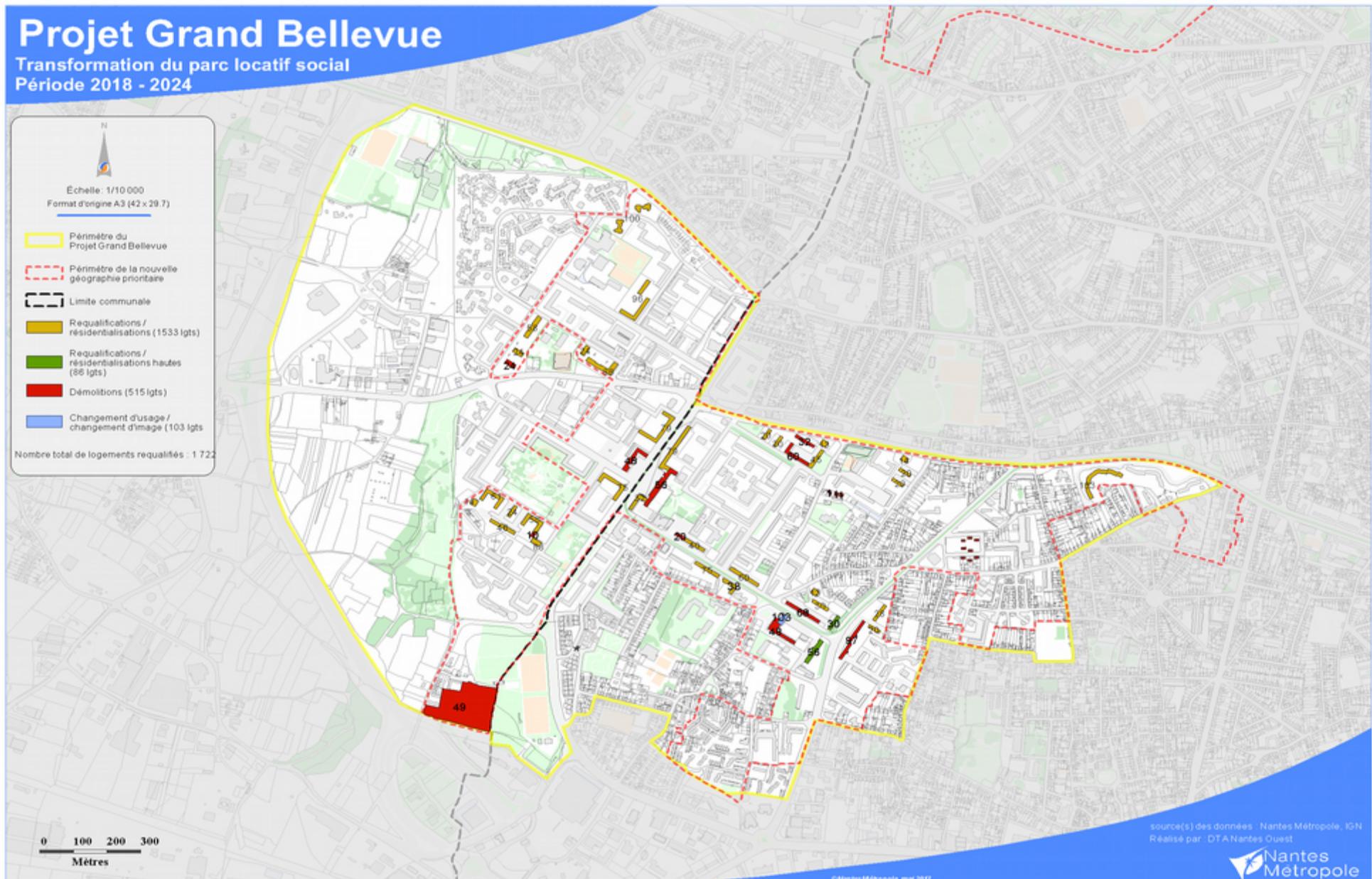
- Une offre de logements plus accessible que dans les secteurs limitrophes aussi bien dans le neuf que dans l'ancien.
- Des prix neufs moins élevés (2826€/m² en moyenne) et inférieurs à la moyenne des villes de Nantes et de Saint-Herblain, et à la moyenne de la métropole.
- Des prix de vente des logements anciens plus faibles que la moyenne des villes de Nantes et de Saint-Herblain : 1 570€/m² en moyenne pour les appartements anciens, autour de 2 000€/m² pour les maisons.

7.2- La programmation habitat du Grand Bellevue

Synthèse des interventions proposées dans le parc social :

	2017-2019	2020-2022	2023-2024	Total
Démolitions				
<i>Habitat 44</i>	49			49
<i>Atlantique Habitations</i>			10	10
<i>Harmonie Habitat</i>	24			24
<i>SAMO</i>		56	48	104
<i>NMH</i>	145	163	20	328
Total	218	219	78	515 <i>dont St Herblain : 131</i> <i>dont Nantes : 384</i>
Requalifications				
<i>NMH</i>	/	274	266	540
<i>Atlantique Habitations</i>	96	391		487
<i>Harmonie Habitat</i>	193			193
<i>SAMO</i>	154	111		265
<i>Aiguillon Constructions</i>	133			133
Total	576	776	266	1618 <i>dont St Herblain : 834</i> <i>dont Nantes : 784</i>

7.2 Programme habitat consolidé



7.2 Programme habitat consolidé

La programmation habitat / logement est stabilisée avec les bailleurs, celle des espaces publics est définie ; les programmes économiques sont identifiés (montages à vérifier).

- > Cf plans fournis :
 - > Programmation requalifications / démolitions sur le locatif social
 - > Phasage des opérations
 - > Fonciers mutables et phasage de commercialisation (sous réserves)

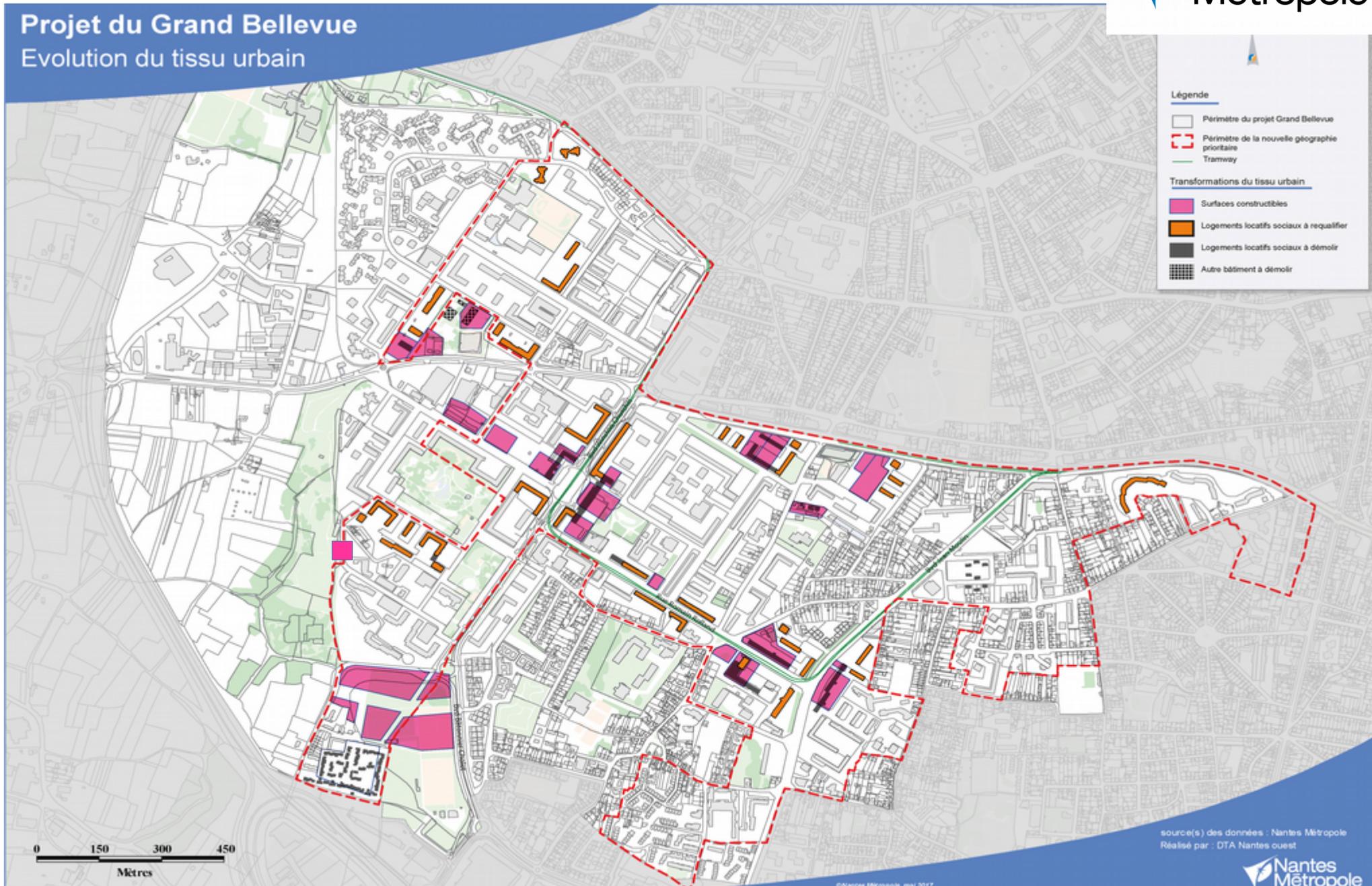
HYPOTHÈSES DE TRAVAIL, PAR SECTEUR
SUR LE GRAND BELLEVUE

	Maitre D'ouvrage	LLS Requalifiés	LLS Démolis
Secteur des Moulins	Nantes Métropole Habitat	152	95
Bernardière nord + sud	Atlantique Habitation	291	10
	Habitat 44		49
Mendès-France secteur élargi	SAMO	265	104
	Harmonie Habitat	193	24
Lauriers / Bois Hardy	Nantes Métropole Habitat	176	213
Romain Rolland	Nantes Métropole Habitat	212	20
Autres secteurs	Atlantique Habitation	196	
	Aiguillon Construction	133	
TOTAL		1 618	515
Part du logement social du quartier		33,74 %	10,10 %

BAILLEUR	LLS DÉMOLIS	PART	LLS REQUALIFIÉS	PART
Nantes Métropole Habitat	328	64%	540	33%
SAMO	104	20%	265	16%
Habitat 44	49	10%		
Harmonie Habitat	24	5%	193	12%
Atlantique Habitations	10	2%	487	30%
Aiguillon Construction			133	8%
Tous bailleurs (nombre / part)	515	100%	1618	100%

7.2- La programmation habitat du Grand Bellevue

Projet du Grand Bellevue Evolution du tissu urbain



7.2- La programmation habitat du Grand Bellevue

Le scénario de diversification proposé :

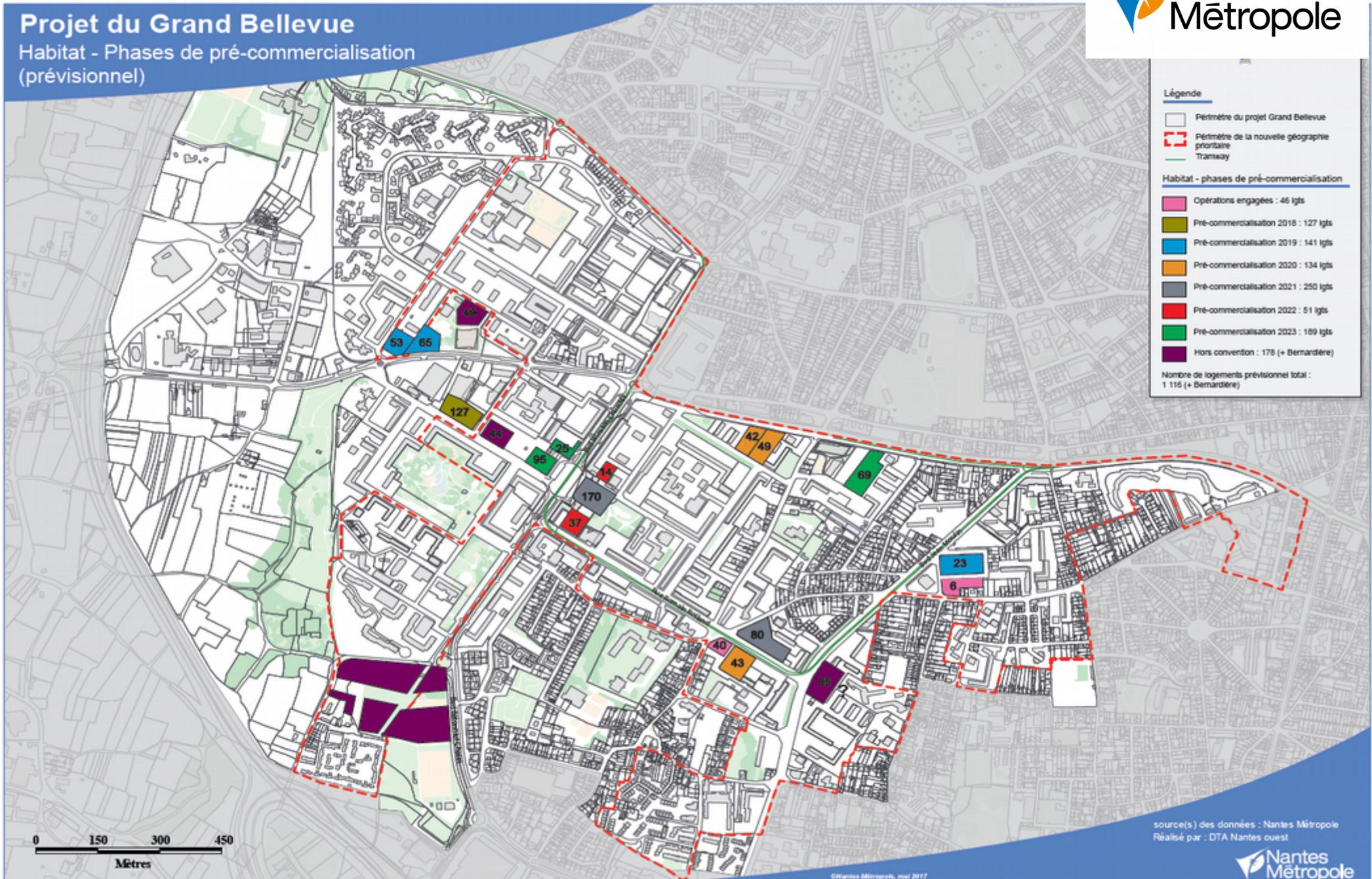
Phase dates OS	Secteur	Nb logements	Lgts abordables		Lgts libres		Lgts sociaux PLUS et PLAI	
			Access° (PSLA TVA 5,5)	Locatif (PLS)	Locatif privé (Action Logement)	Libre	Familial	Dédié
Avant 2020 hors convention	Lot Colas - Lauriers	41	25			16		
	Îlot Rue d'Aquitaine (St H)	127	76			51		
2020-2022	Îlots des Arts (St H)	118	61			57		
	Moulin des Hiorts	91	20		42	29		
	Lauriers Sud	43	19			24		
	Lauriers Nord	80	25			55		
	Moulin du Bois (St H)	30						30**
	Mendes France (Nantes)	170	34	40		76		20**
2023-2024	Mendes France (Nantes)	14	14					Dérrogation ANRU à obtenir
	Mendes France (Nantes)	37			37			
	Mendes France (St H)	25	13			12		
	Mendes France (St H)	95	42			43		10*
	Greta Moulin Lambert	69	34			35		
TOTAL 2017-2024		940	363	40	79	398	0	60
			38,7 %	4,3 %	8,4 %	42,4 %		6,4 %

Hors convention : Îlot des Arts (49 lgts), Mendes-France suite (44), Bernardière nord (vol NI)

* participatif

** social pour séniors

Projet du Grand Bellevue Habitat - Phases de pré-commercialisation (prévisionnel)



Prospective : vision du parc de logements en 2024

Avant NPNRU :

Résidences principales	7 644	100 %
Dont logements locatifs sociaux	5 065	66,2 % (QPV)
Dont logements abordables	42*	0,7 %
Dont logements libres	2 537	33,1 %

Après NPNRU :

Résidences principales	8 247	100 %
Dont logements locatifs sociaux	4 760	57,8 % (QPV)
Dont logements abordables **	548	6,6 %
Dont logements libres	2 939	35,6 %

Une baisse du taux de logements sociaux de 8,4 points sur le périmètre QPV

Des points de vigilance dans le suivi des opérations :

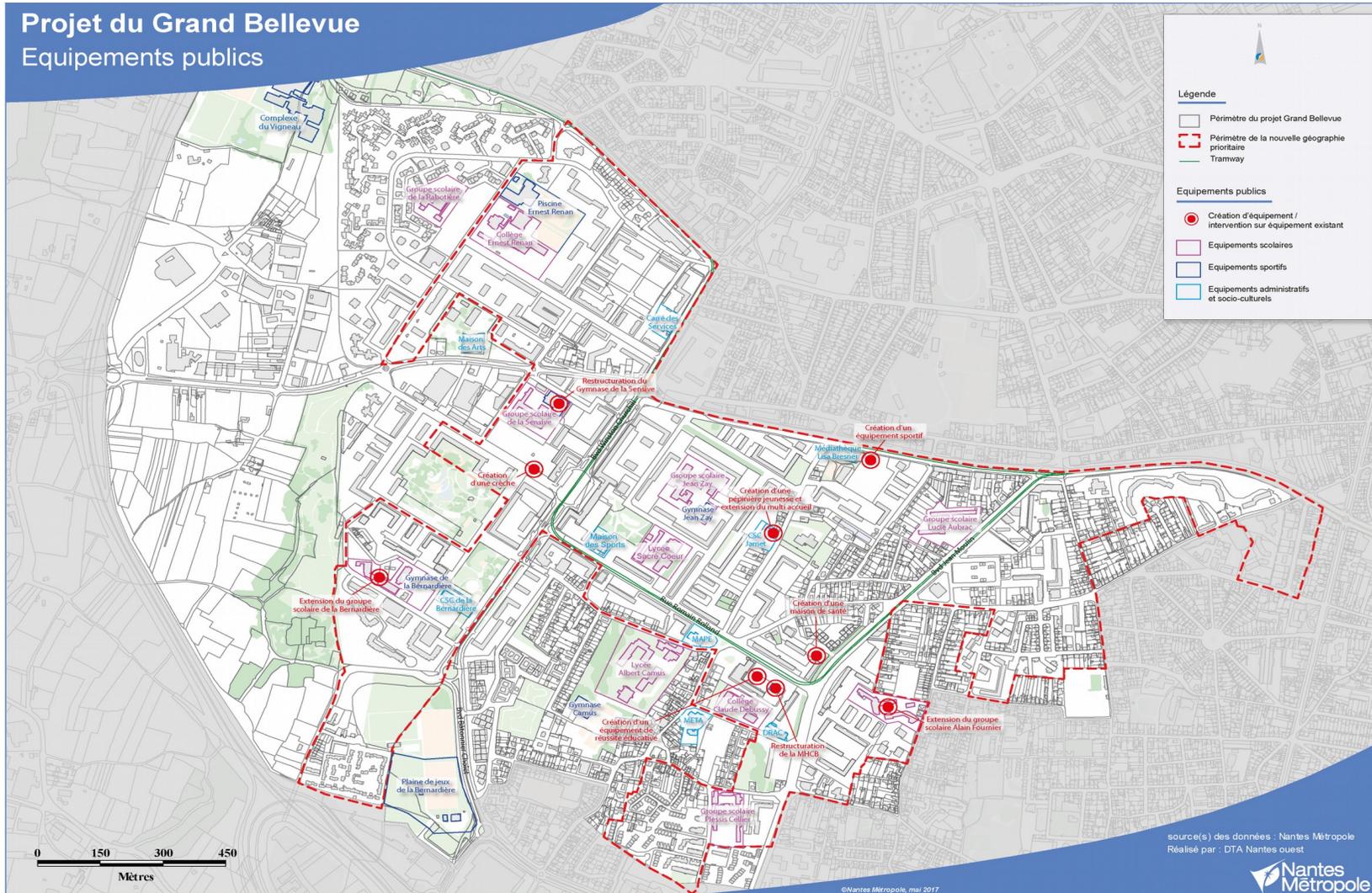
- Une dérogation sollicitée pour la construction de 60 LLS sur 3 sites
- Une maîtrise du phasage du logement abordable en 1ere étape
- Un niveau de prix du libre à encadrer pour assurer une bonne commercialisation des produits dans un contexte concurrentiel
- Une coordination à assurer avec les projets environnants (Bas Chantenay / Zac de la Baule): proposition d'attribuer aux opérateurs des lots jumelés (PGB – autre opération publique)

* opérations Romanet et Dordogne

* 432 (voir détail tableau) + 74 entre 2015 et 2017 sur opérations Grand Verger et Alouettes

7.3 Zoom sur les équipements publics

Outre la création d'une maison pluri-professionnelle de santé, un axe d'excellence est partagé par les deux Villes du territoire : la réussite éducative : les deux Villes recherchent ensemble ce qui fait réussite en matière d'éducation.



En investissements, un effort particulier porté sur le volet réussite éducative, qui se traduit par les interventions suivantes :

La création d'un multi-accueil petite enfance intercommunal sur le secteur de Mendès-France.

La réhabilitation / extension des groupes scolaires de la Bernardière et d'Alain Fournier

La création d'un équipement sportif et la requalification du gymnase de la Sensive

7.4 Consolidation financière

La maquette prévisionnelle met en évidence les éléments consolidés suivants (en K €HT) :

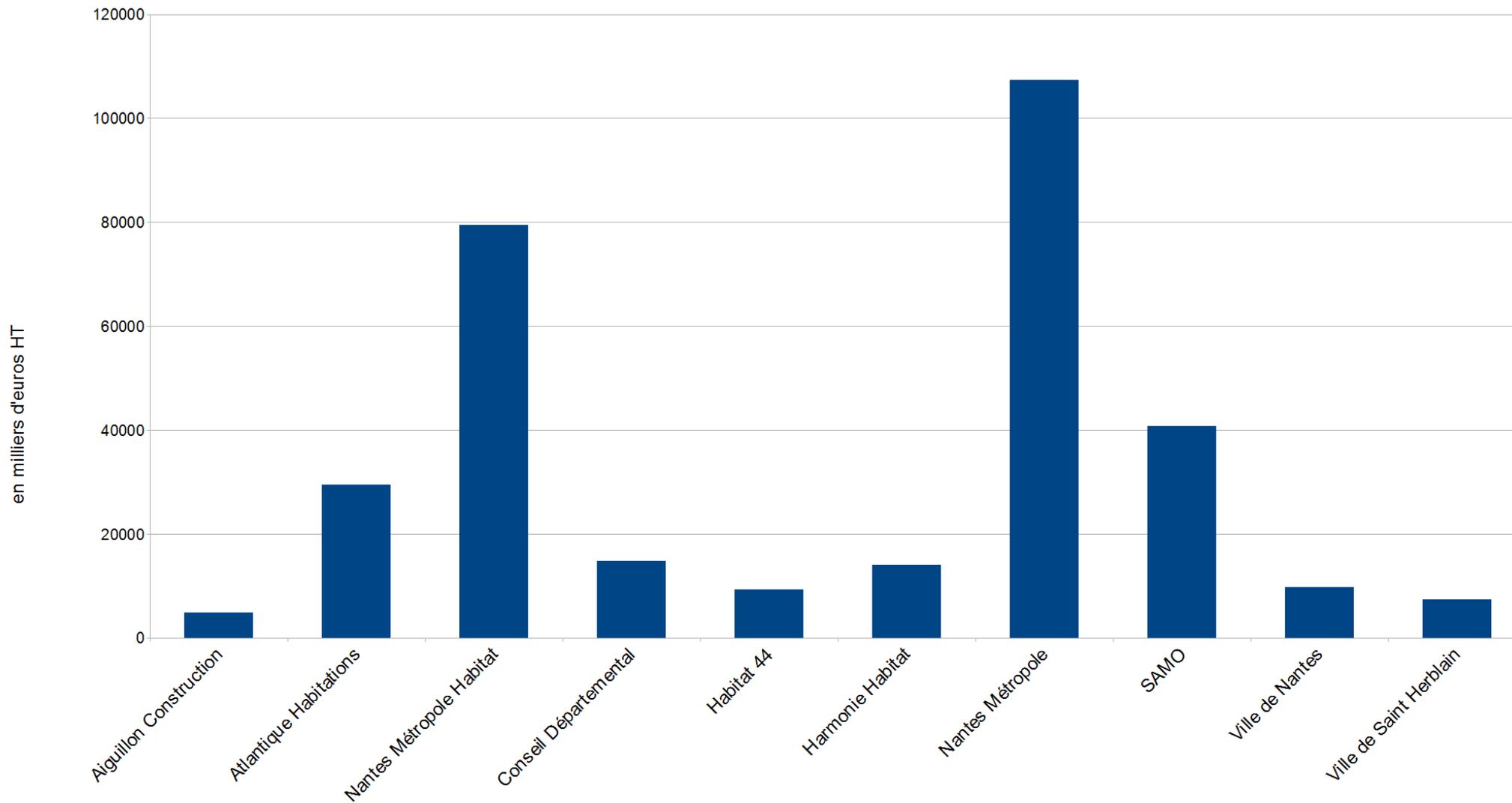
- **Aménagement d'espaces publics :**
 - Coûts travaux = **80 963 K€**
 - Déficit d'opération * = 63 487 K€
 - **Subvention théorique attendue de l'ANRU = 15 872 K€**

- **Habitat (coût provisoire) :** = **178 006 K€**
 - Dont Démolitions = 26 931 K€
 - Dont Requalifications = 64 544 K€ (hors opérations Bois de Hercé et Bois Hardy, hors ANRU)
 - Dont Résidentialisation = 19 913 K€
 - Dont Reconstitution offre LLS = 66 618 K€
 - **Subvention théorique attendue de l'ANRU = 38 286 K€**

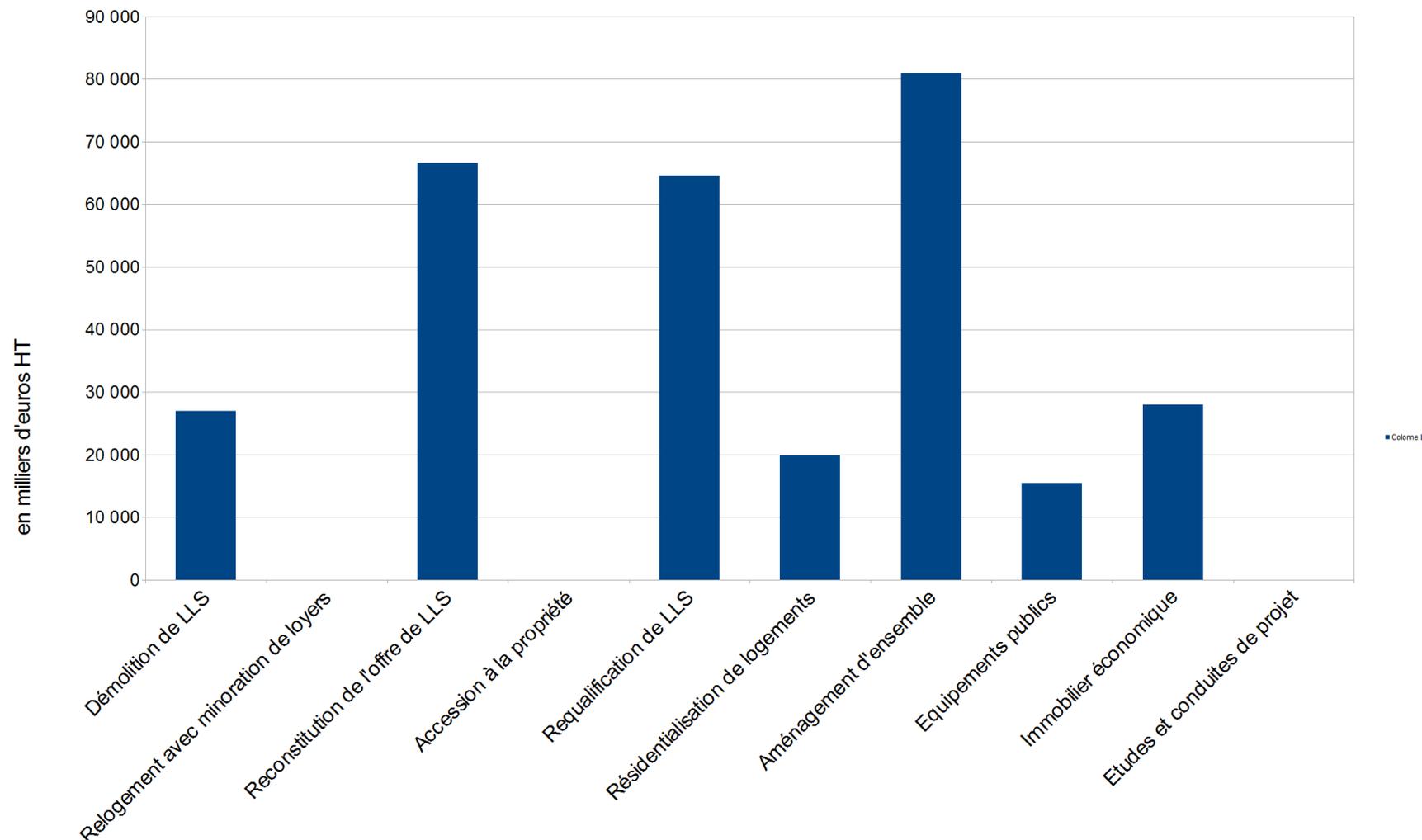
- **Equipements publics (coût provisoire) :** = **30 248 K€**
 - Ville de Saint Herblain :
 - Réhabilitation / extension du groupe scolaire de la Bernardière
 - Création d'un multi-accueil petite enfance intercommunal
 - Réhabilitation et réaménagement du gymnase de la Sensive (21 rue de Bordeaux)
 - Démolition des locaux municipaux rue de Charente (DAHURU, école de musique) : *à intégrer ou non en maquette ?*
 - Ville de Nantes
 - Création d'un équipement sportif
 - Création d'une maison de santé pluri-professionnelle
 - Création d'une pépinière jeunesse (CSC Jamet)
 - Restructuration de la Maison des Habitants et du Citoyen
 - Restructuration du groupe scolaire Alain Fournier
 - Conseil Départemental 44
 - Reconstruction collège Durantière
 - **Subvention théorique minimale attendue de l'ANRU = 3 598 K€**

- *A ce stade, certains coûts sont en cours de définition (ingénierie, équipements, minoration des loyers, accession à la propriété...) pour compléter la maquette prévisionnelle.*

7.4 Approche financière du projet, par maître d'ouvrage



7.4 Approche financière du projet, par nature d'opérations



Ces coûts sont prévisionnels, en cours de chiffrage par les maitres d'ouvrage.
Ce sont donc des coûts maximum, sauf les coûts d'espaces publics qui sont stabilisés.

8- Bottière Pin-Sec

Synthèse des interventions et synthèse financière

- 8.1 programmation Habitat
- 8.2 Développement de l'offre d'équipements publics
- 8.3 Emploi et Développement économique
- 8.4 Consolidation financière

Caractéristiques du parc actuel de logements :

ETAT EXISTANT (données 2015)	QPV
Nombre de résidences principales	2 688
Nombre de logements sociaux	2 295
Taux de Logements locatifs sociaux	85,38 %

Les points saillants du diagnostic du parc et de ses occupants :

- Des ménages aux revenus modestes : 35 % des ménages ont des ressources inférieures à 40 % du PLUS contre 17 % pour la ville et 13 % pour l'agglomération
- 50 % des occupants des logements sociaux du QPV Bottière Pin Sec sont en situation d'inactivité (étudiants, retraités,...) contre 31 % pour la ville de Nantes ou 27 % pour la métropole
- Une part de personnes seules habitant dans le périmètre QPV Bottière Pin Sec un peu plus élevée comparée à la moyenne de la ville de Nantes et de l'agglomération (autour de 45/50%)
- Une part de personnes âgées de 60 ans et plus un peu plus élevée (18 % contre 15 % en moyenne dans la métropole).

Les points saillants du diagnostic des dynamiques immobilières du quartier :

- Dans l'existant : quartier le moins cher de Nantes (locatif et propriété)
- Un marché de la production neuve très faible dans le QPV / au delà, un marché porté par la ZAC Bottière Chesnaie
- Des prix de ventes en neuf (3 421 € / m² en moyenne) inférieurs à la moyenne de la ville de Nantes (3 979 € / m²) et à la moyenne de l'agglomération (3 702 € / m²).

8.1- La programmation habitat de Bottière Pin Sec

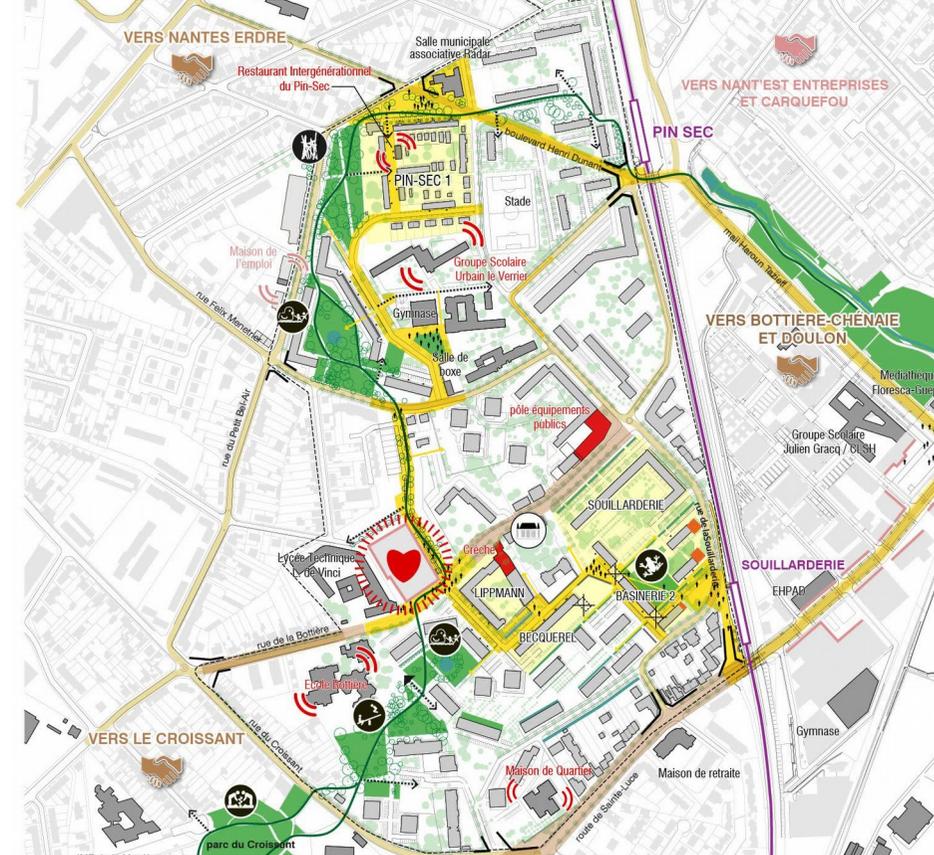
Les leviers activés pour encourager la diversification des logements dans le cadre du projet global :

- Le « **fil des proximités** », comme support de la transformation urbaine du quartier, à la fois trait d'union entre la Bottière et Le Pin Sec, mais également initiateur de nouvelles pratiques / usages (espace public, aménagements paysagers, ...)
- L'**animation des «entrées de quartier** pour changer l'image du quartier : stations tramway Souillarderie et Pin Sec
- Le « **Coeur de quartier** », comme centralité qui fait lien, avec de nouveaux usages et un programme immobilier et d'activités ayant pour objectif d'en faire le lieu de vie et de convivialité du quartier.

Le plan-guide

Co-élaboré par les concepteurs et l'atelier du quartier.

Le plan-guide est une traduction cartographique de la feuille de route du projet global



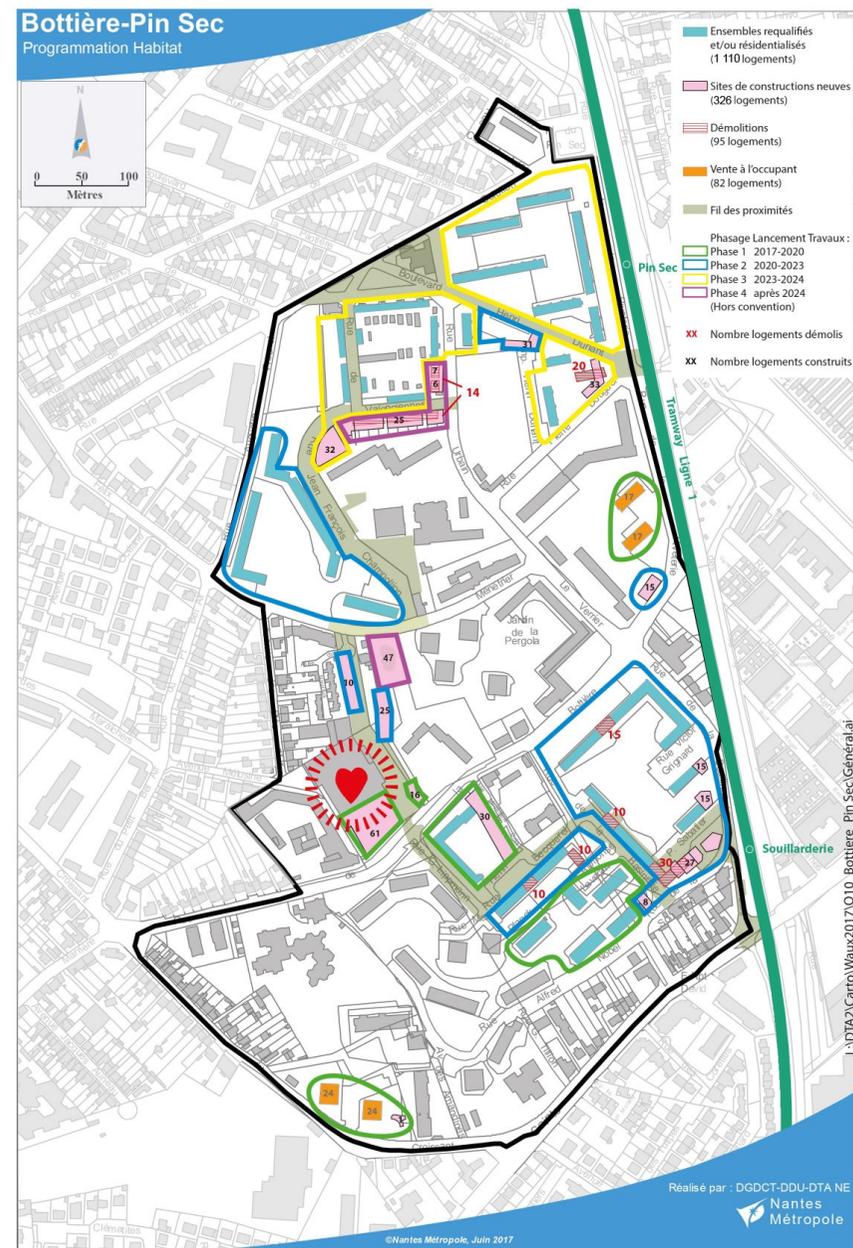
I. Un quartier agréable à vivre et attractif	II. Un quartier durable
<ul style="list-style-type: none"> Périmètre projet Coeur de quartier Les portes d'entrées du quartier à valoriser Fil des proximités = voie autour de laquelle le projet pivote et l'arrivée de nouveaux logements, de commerces et d'activités Ilots en projet Extension des barrettes Démolitions actées 	<ul style="list-style-type: none"> Le cordon boisé = un parcours continu du croisement à Bottière-Chénaille Le cordon boisé = un lieu de destination (loisirs, sports...) Chemins qui prolongent le cordon boisé Le manoir de la Basinerie, un élément patrimonial remarquable à valoriser
III. Un quartier accueillant et solidaire	IV. Un quartier facilitant l'emploi et l'activité
<ul style="list-style-type: none"> De nouveaux équipements publics Lieux de vie / placette : espace de jeux et de rencontre Des échanges renforcés avec les autres quartiers Faire rayonner les équipements socio-éducatifs pour : <ul style="list-style-type: none"> promouvoir l'insertion sociale et l'accès aux droits des publics les plus vulnérables. bien grandir à Bottière Pin Sec. conforter une démarche de diversité des publics autour des équipements 	<ul style="list-style-type: none"> Commerces et activités Développer le partenariat des acteurs de l'emploi pour : <ul style="list-style-type: none"> travailler autour des leviers et freins à l'emploi promouvoir la création d'entreprises développer les actions de rapprochement entre demandeurs d'emploi et entreprises
<p>Le coeur de quartier accueillera des commerces, de nouveaux logements et des activités économiques. exemple d'aménagement possible</p>	
<p>square Augustin Fresnel exemple d'aménagement possible</p>	
<p>Les garages en RDC représentent un potentiel pour animer la vie du quartier et changer l'image des rues. exemple d'aménagement possible</p>	
<p>Ilots en projet:</p> <p>1. LIPPMANN: 75 logements requalifiés, 30 logements neufs, crèche, coeur d'îlot résidentielisé. Démarrage des travaux fin 2016</p>	

8.1- La programmation habitat de Bottière Pin Sec

Synthèse des interventions proposées dans le parc social :

	2017-2019	2020-2022	2023-2024	Total
Démolitions				
NMH	/	75	20	95
Total	/	75	20	95
Requalifications				
NMH	/	455	515	970
Villogia *	140			140
Total	140	455	515	1 110

* Acquéreur du patrimoine NMH dans le cadre de la vente en bloc 2016



8.1 – La programmation habitat de Bottière Pin Sec

Le scénario de diversification proposé :

Phase / dates	Secteur	Nb logements	Igts abordables		Igts libres		Igts sociaux PLUS et PLAI	
			Access°	Locatif PLS	Locatif privé (Action Logement)	Libre	Familial	Dédié
OS 2017-2020	Bati Print	1					1	
	Lippmann*	30	15				15	
	Coeur de quartier 1 - Ouest	61	52	9				
	Coeur de quartier 1 – Est	16	16					
OS 2020-2022	Bottière Souillarderie	27	18			9		
	Bottière Nobel	8	8					
	Bottière Sabatier	15						15 **
	Bottière Basinerie 1 reconversion des cellules commerciales	7					7	
	Bottière Grignard	15	15					
	Coeur de quartier 2 - Est	25	17	3		5		
	Coeur de quartier 2 - Ouest	10				10		
	Rivetterie	15	15*					
	Pin Sec Henri Dunant Bd	31				31		
OS 2023-2024	Pin Sec Valenciennes	32			32			
	Pin Sec (Dunant station)	33	10	8		15		
	TOTAL 2017-2024	326	166	20	63	39		38
			50 %	6 %	20 %	12 %		12%

* habitat participatif

** social pour seniors

Prospective : vision du parc de logements en 2024

Avant NPNRU :

Résidences principales	2 688	100 %
Dont logements locatifs sociaux	2 295	85,38 %
Dont logements abordables	0	0,00 %
Dont logements libres	393	14,62 %

Après NPNRU (2024) :

Résidences principales	2 920	100 %
Dont logements locatifs sociaux	2 157	73,86 %
Dont logements abordables	186	6,36 %
Dont logements libres	577	19,76 %

Une baisse du taux de logements sociaux de 12 points

Des points de vigilance dans le suivi des opérations :

- Une dérogation sollicitée pour la construction de 15 LLS accessibles aux seniors et la reconversion de 7 cellules commerciales en LLS
- Une vigilance à avoir en termes de programmation alors même que 3 grandes opérations publiques vont s'engager à partir de 2018, à proximité : Mellinet, Doulon Gohars, Halvèque Beaujoire au rythme de 500 logements / an
- Un accompagnement du vieillissement à organiser dans le parc social notamment

8.2- Les équipements publics

- Le Pôle d'équipements publics de la Bottière

(1 500 m² SP) : 3 500 000 € HT (coût opération)

Montage opérationnel : une co-maîtrise d'ouvrage avec la Ville de Nantes identifiée comme maître d'ouvrage unique et un mandat d'études puis de réalisation à Nantes Métropole Aménagement

- **L'animation du fil des proximités** : de nouveaux lieux pour les associations

- **Restructuration et agrandissement de la salle du RADAR** (720 m² dont 220 m² SP d'extension) : 500 000 € HT (coût opération)

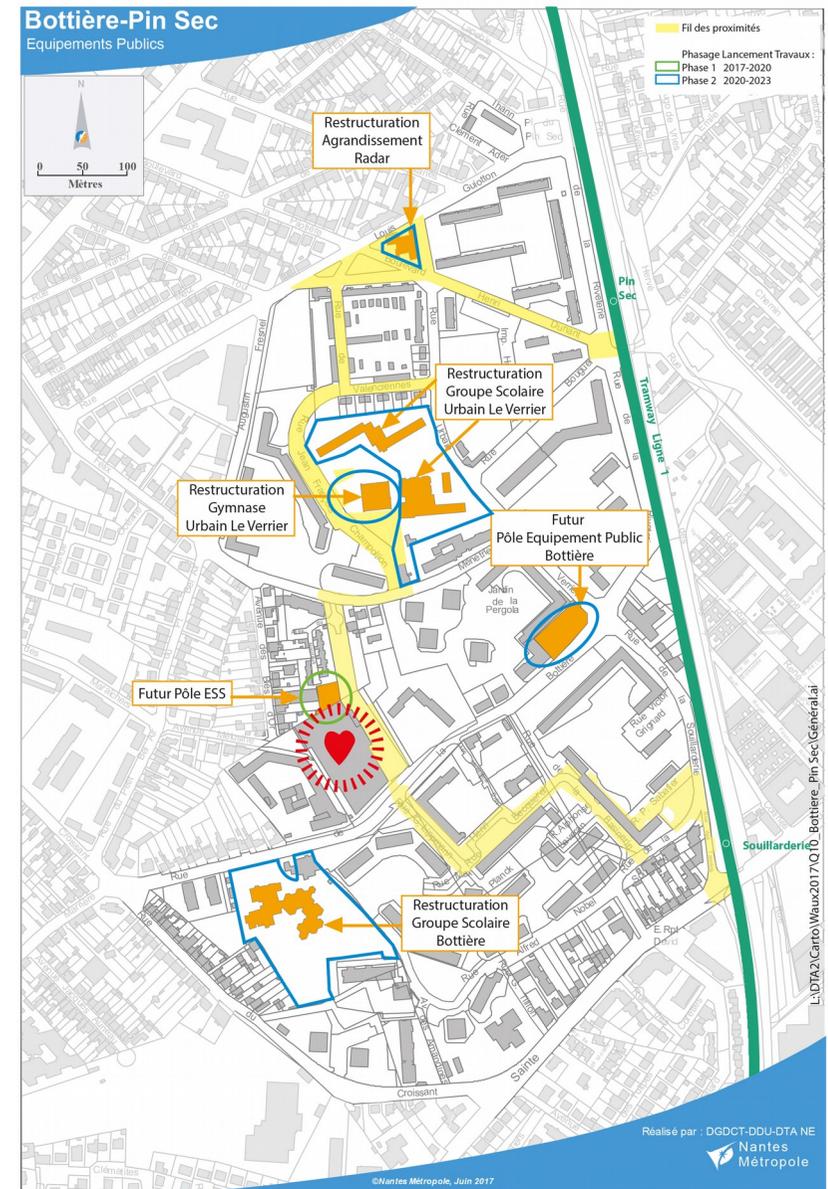
- **Extension du gymnase Urbain Le Verrier / Déplacement de la Salle de boxe** (926 m² restructuré et 565 m² SP d'extension) : 2 040 000 € HT (coût opération)

- **Des restructurations nécessaires en matière d'équipements scolaires :**

- Groupe scolaire de la Bottière
(1 666 000 € HT coût opération)
- Groupe scolaire Urbain Le Verrier
(1 833 000 € HT coût opération)



Pôle Equipements publics de la Bottière



7.3 L'emploi et le développement économique

- Pôle Commercial Coeur de quartier :

- Maintien du Centrakor sur le site par un transfert dans l'ex-cellule DIA
- 790 m² en RDC commerciaux : ouverture envisagée en 2020 : 5 cellules commerciales
- **Livraison : 2020-2023**

- **Pôle ESS** : accueil de nouvelles activités économiques et des associations du quartier avec un modèle économique en lien avec l'ESS.

Surface exploitable : **550 m² : 730 000 € HT**

Livraison : 2020-2023

- **Equipement tertiaire Souillarderie** : 650 m² de bureaux

Cible : auto-entrepreneurs et jeunes entreprises recherchant des locaux près du tramway

+ Un **lieu convivial** (150 m²) : animation du fil des proximités

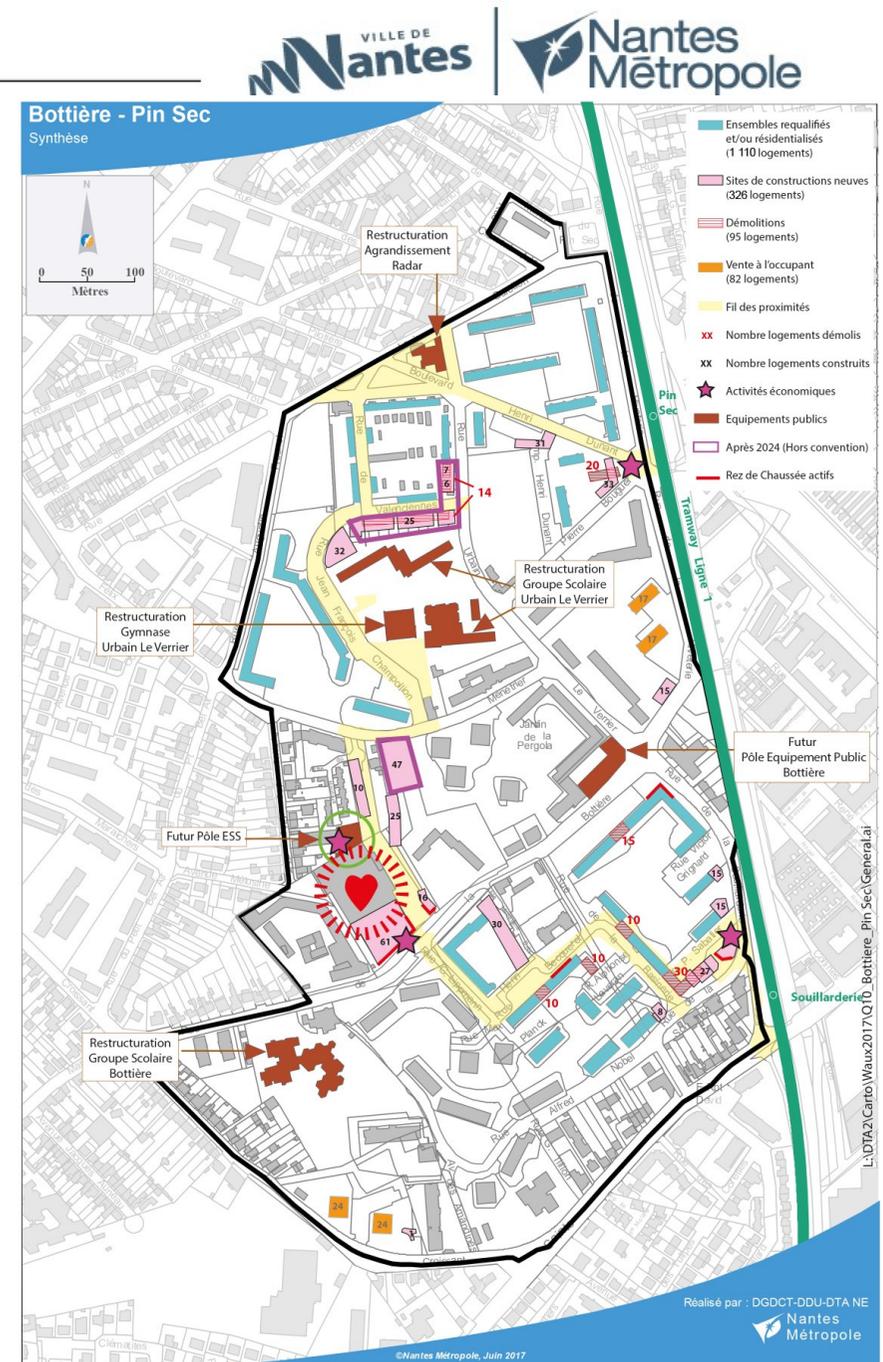
Soit un total de 850 m² : 1 280 000 € HT

Livraison : 2020-2023

- **RDC actifs Pin Sec** (150 m²) : développement d'une micro-crèche privée ou d'un regroupement de cabinets médicaux (en cours de chiffrage)

Livraison : 2023-2026

- **RDC actifs sur le fil des proximités (relocalisation d'associations)** : en cours d'étude



7.4-Consolidation financière

Familles d'opérations	Sous-familles	Maîtres d'ouvrages	Coût estimatif HT/Assiette de subvention	Subventions ANRU (HT)	Prêts bonifiés AL	Autres prêts
Opérations d'ingénierie	Conduite de projet	Nantes Métropole	1,5 M€	788 K€		
Opérations d'aménagement	Démolition de logements sociaux	Nantes Métropole Habitat	4,6 M€	3,7 M€		
	Aménagement d'ensemble	NMA/NM/VdN	30,8 M€ (données provisoires)	7,7 M€		
Programmes immobiliers	Reconstitution de LLS	NMH	12,9 M€	464 K€	938 K€	8,9 M€
	Requalification de LLS	NMH Vilogia	29,7 M€ 4,6M€	1,9 M€ 322 K€	18 M€	
	Résidentialisation	NMH Vilogia	5,1 M€ 450 K€	1,8M€ 180 K€		3,09 M€
	Diversification	NMA LNH/Cooplogis NMH Vilogia	En cours d'étude 1,9 M€ 2,1 M€ 979€	225 K€ 225 K€ 80 K€		
	Les équipements publics de proximité	VdN	9,5 M€	2,3 M€		
	L'immobilier à vocation économique	NMA NM	En cours de chiffrage 2,01 M€	502 K€		
Total (données provisoires)			104 M€	19,3 M€	18,9 M€	12 M€

9- Nantes Nord

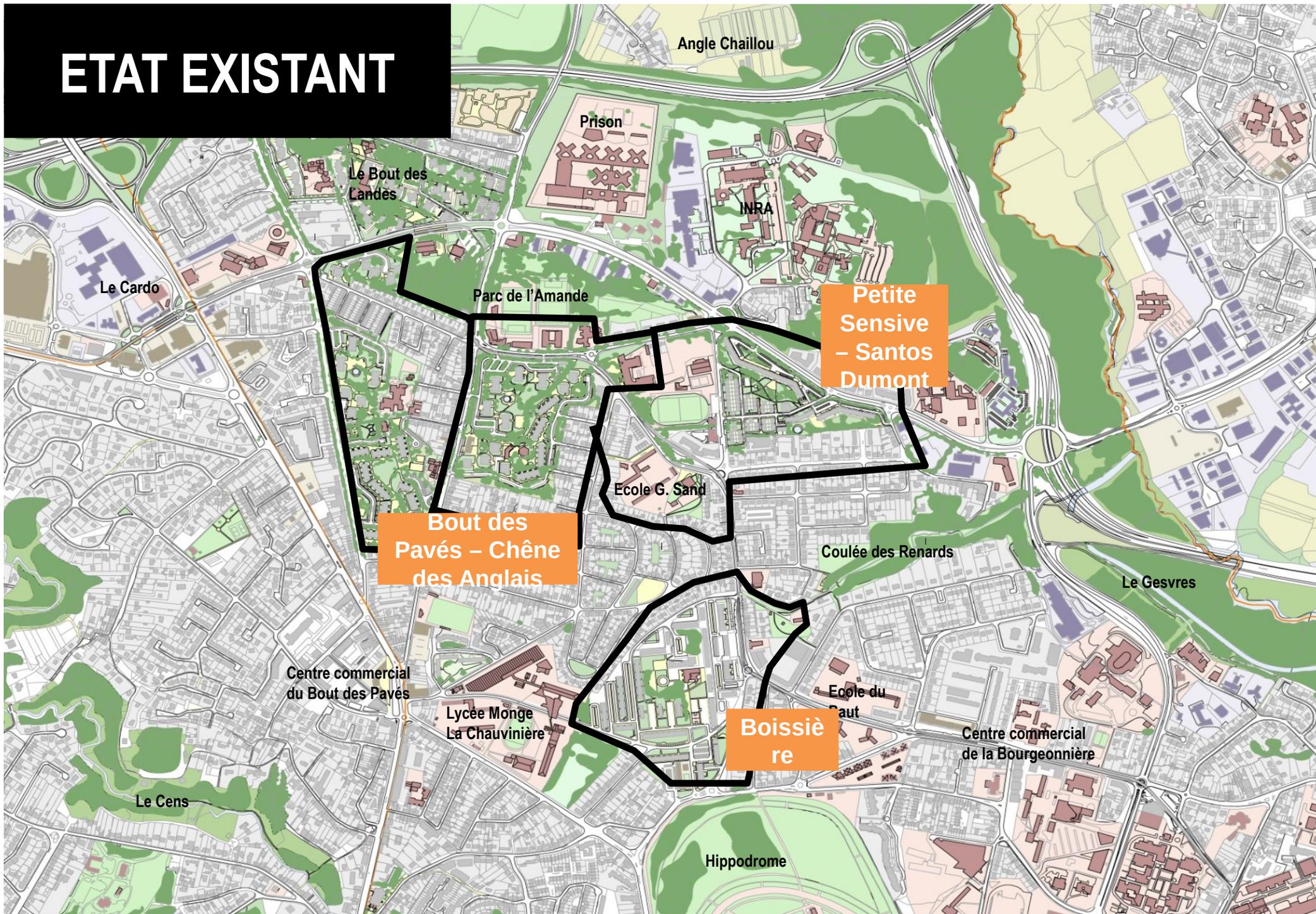
- 9.1 Présentation des 4 intentions du plan guide
- 9.2 Présentation des 3 secteurs à enjeux prioritaires
- 9.3 Programmation habitat
- 9.4 Démarrages anticipés



Le Plan Guide de Nantes Nord



ETAT EXISTANT



ETAT PROJETE

> Les 4 principes du plan-guide :

1. Valoriser les espaces verts
2. Faciliter les déplacements
3. Renforcer les centres
4. Coordonner l'urbanisation



A photograph of a lush green forest. In the foreground, a stream flows through the woods. A wooden fence runs across the middle ground, and a dirt path leads into the distance. The trees are dense and have vibrant green leaves. The scene is bright and natural.

1. Un paysage mis en valeur

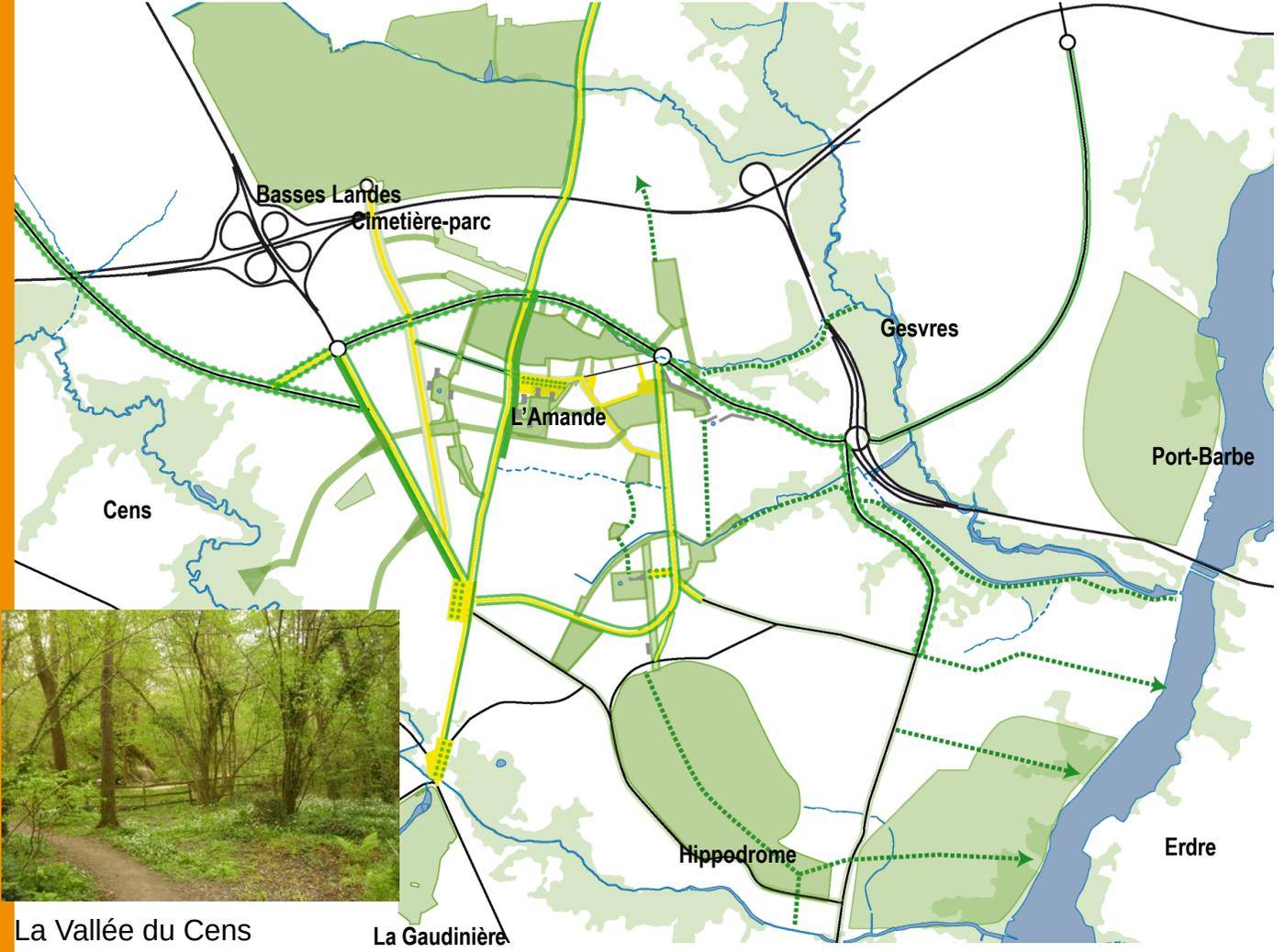
Rendre visibles et accessibles les espaces verts



OBJECTIFS

- 1 – Mettre en réseaux des espaces verts confidentiels avec les grands éléments du paysage
- 2- Consolider et requalifier les grandes voies inter-quartier

Des grands espaces paysagers en périphérie à valoriser et à intégrer au territoire



La Vallée du Cens

La Gaudinière

- Grands éléments du paysage
- Parcs confidentiels
- Liaisons douces

- Boulevard urbain à planter
- Armature urbaine et paysagère

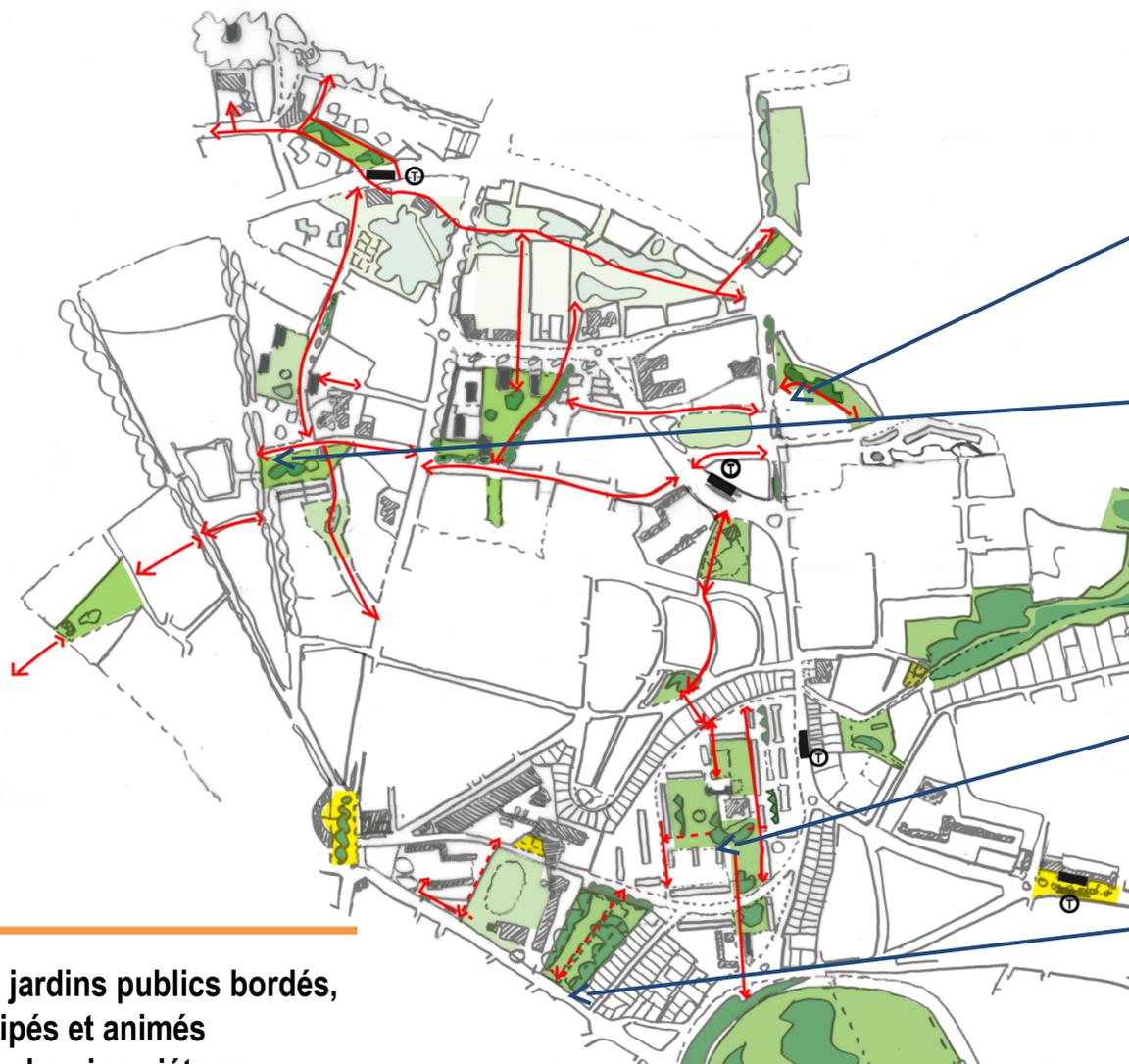


L'hippodrome

- Des itinéraires de promenade et une signalétique améliorée
- Des pistes cyclables sécurisés

1.2 Préserver les cœurs d'îlots et les ouvrir sur le grand paysage

Un réseau de jardins publics et de liaisons douces pour préserver le « vert » de Nantes Nord



Jardin Petite Sensitive



Jardin central bout des



Jardin central Boissière



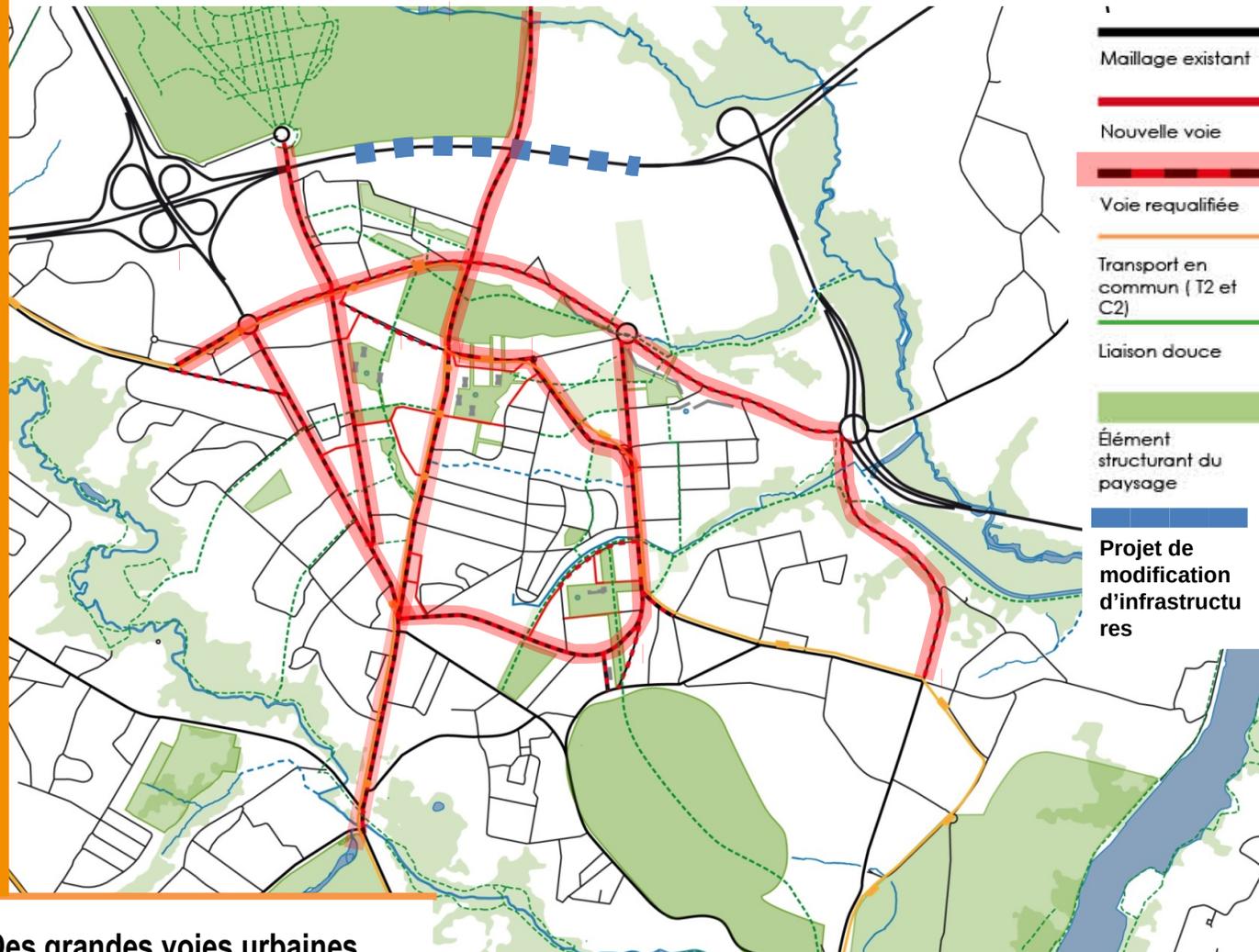
Cimetière américain

- ✓ Des jardins publics bordés, équipés et animés
- ✓ Des chemins piétons aménagés



2. Des déplacements plus faciles

Requalifier les grandes rues inter-quartiers et hiérarchiser la voirie



Avenue du Bout des Landes



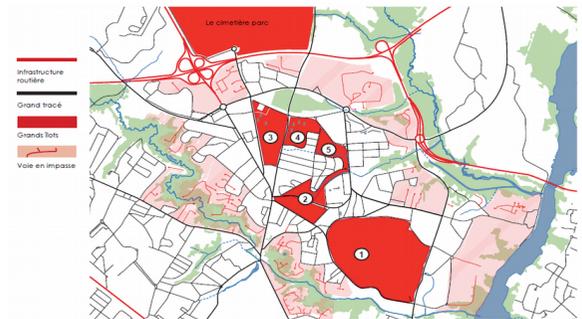
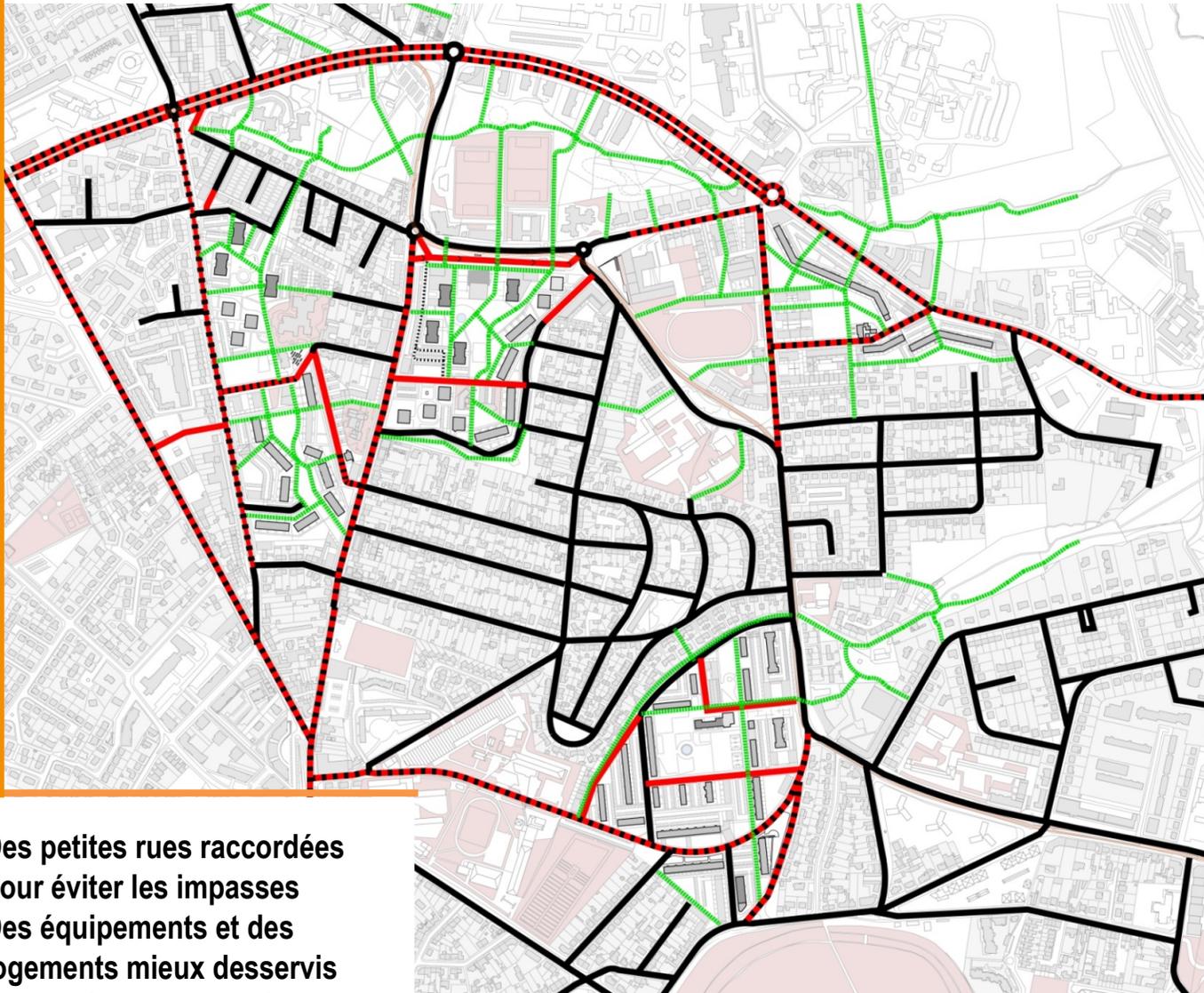
Route de le Chapelle sur Erdre



Boulevard Einstein

- ✓ Des grandes voies urbaines plus confortables et sécurisées (mobilier, plantation, trottoirs)
- ✓ Moins de détours

2.2 Compléter le réseau des voies secondaires pour améliorer l'accès aux quartiers et les raccorder



- ✓ Des petites rues raccordées pour éviter les impasses
- ✓ Des équipements et des logements mieux desservis
- ✓ Des stationnements plus sécurisés

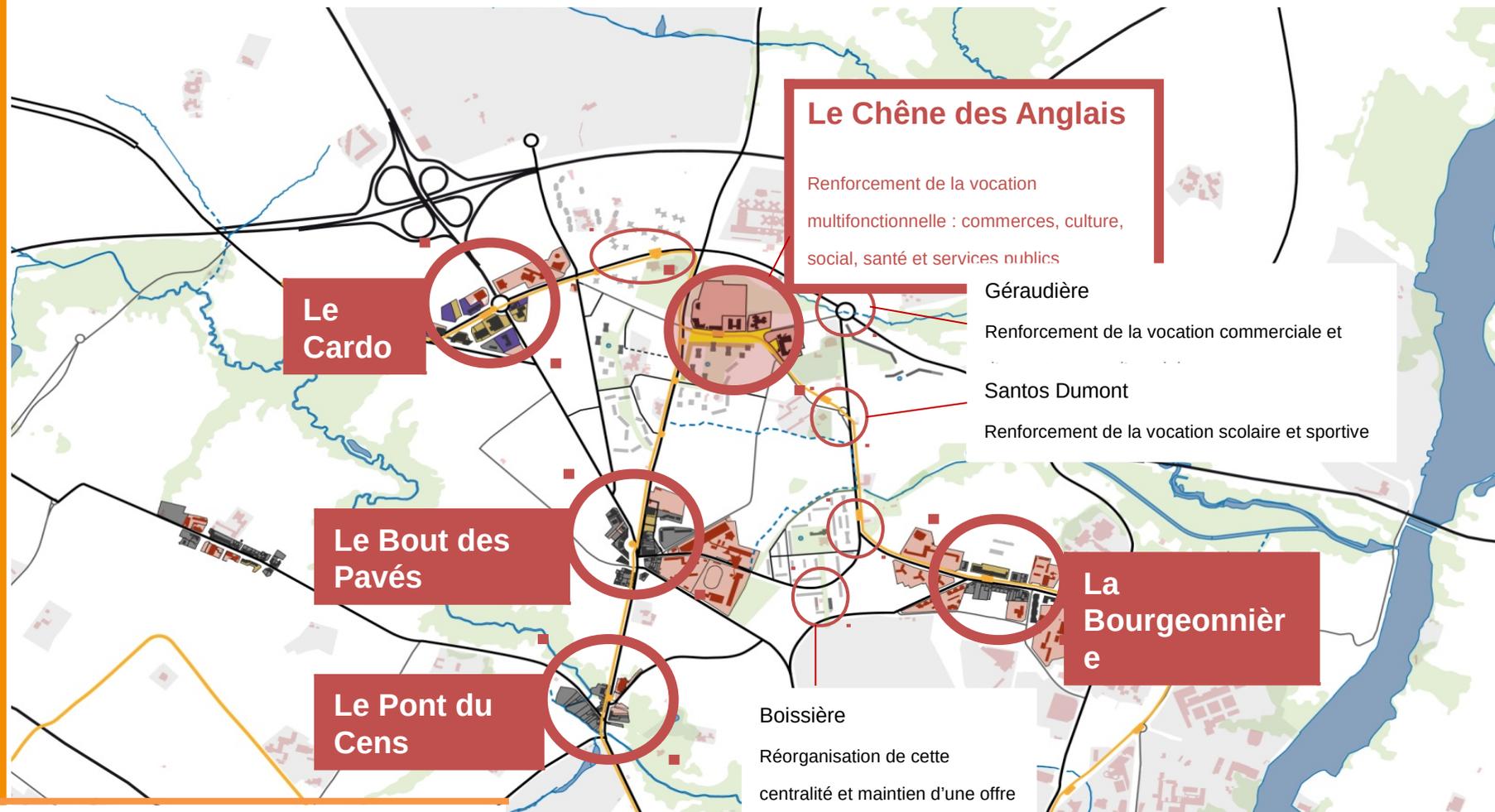
- VOIRIES**
- Voies existantes
 - - - Voies existantes requalifiées
 - Voies nouvelles
 - ✕✕ Voies abandonnées
 - ⋯ Voies changeant de statut
 - Tram
 - Liaisons piétonne



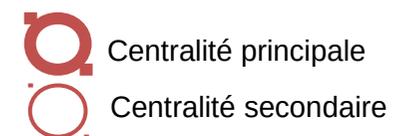
3. Des services mieux répartis

3.1 Compléter l'armature des centres

Des pôles hiérarchisés : raccourcir les distances avec les centres de Nantes Nord

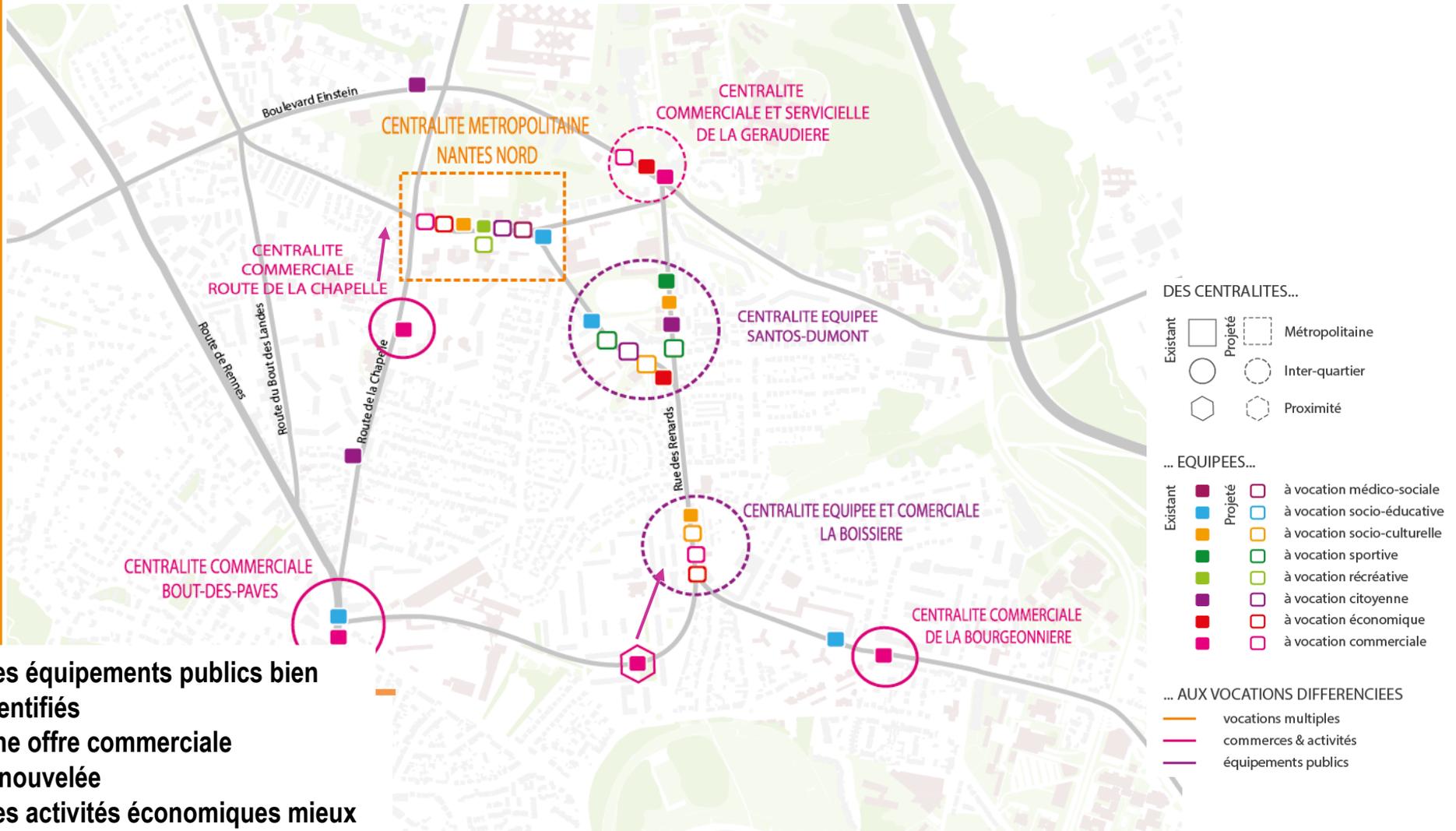


- ✓ Un centre rayonnant au cœur de Nantes Nord (Maison Santé, pôle citoyen et hôtel d'entreprises à l'étude)
- ✓ - Une offre secondaire à proximité de chez soi



3.2 Développer une offre multifonctionnelle

Des services et des activités regroupés, visibles, et plus accessibles



- Des équipements publics bien identifiés
- ✓ Une offre commerciale renouvelée
- ✓ Des activités économiques mieux intégrés dans le quartier



4. Une urbanisation maîtrisée

4.1 Encadrer la densification par la réglementation

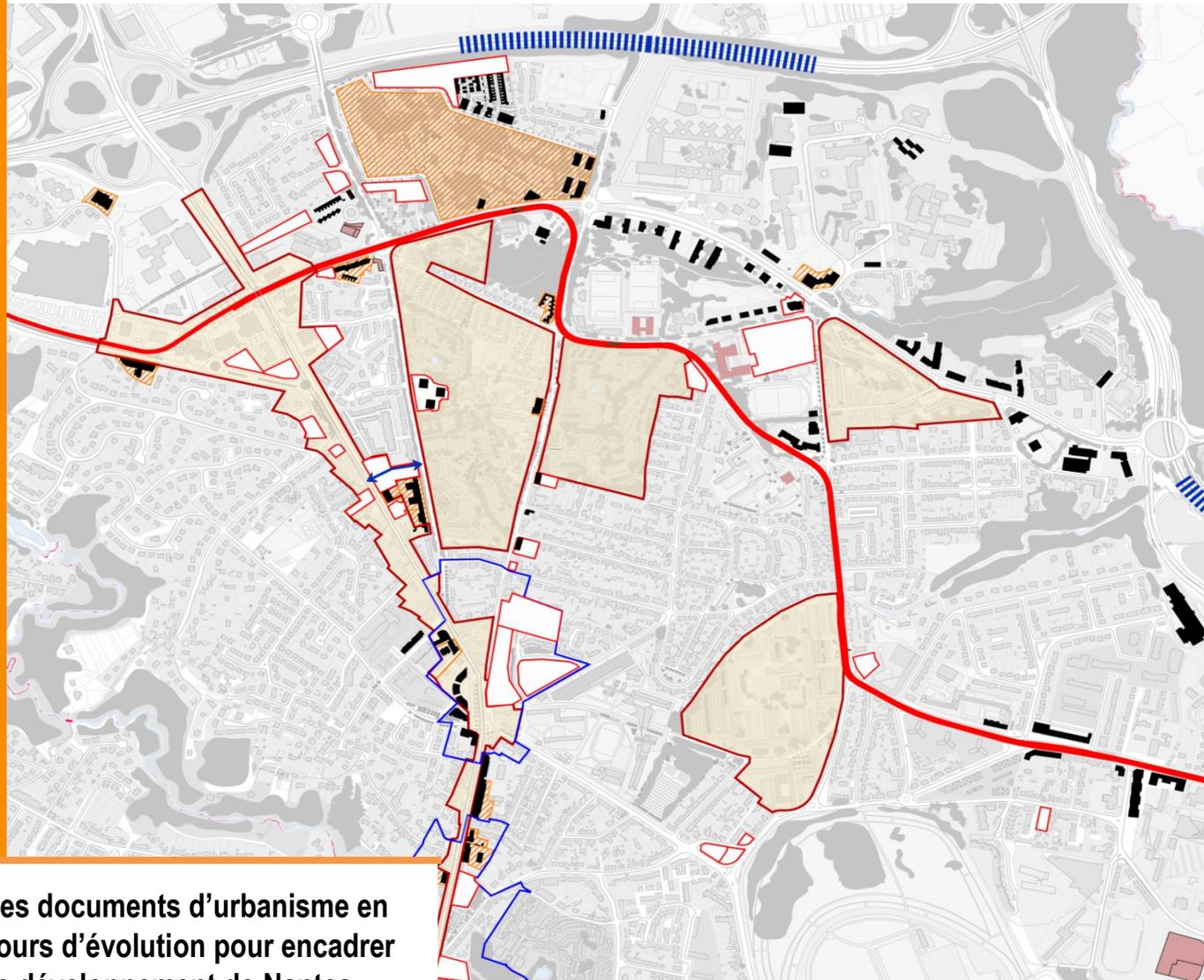
Une volonté de préserver la mixité entre logement pavillonnaire et collectif social

Règles PLUM
À l'échelle de la
métropole Nantaise

Orientations du
plan-guide
Nantes Nord

Secteurs
opérationnels
Ex : Bout des Pavés

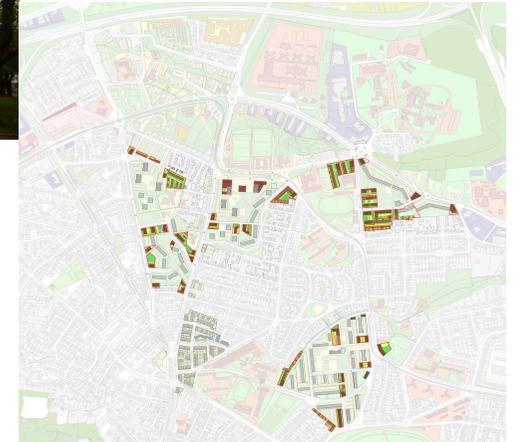
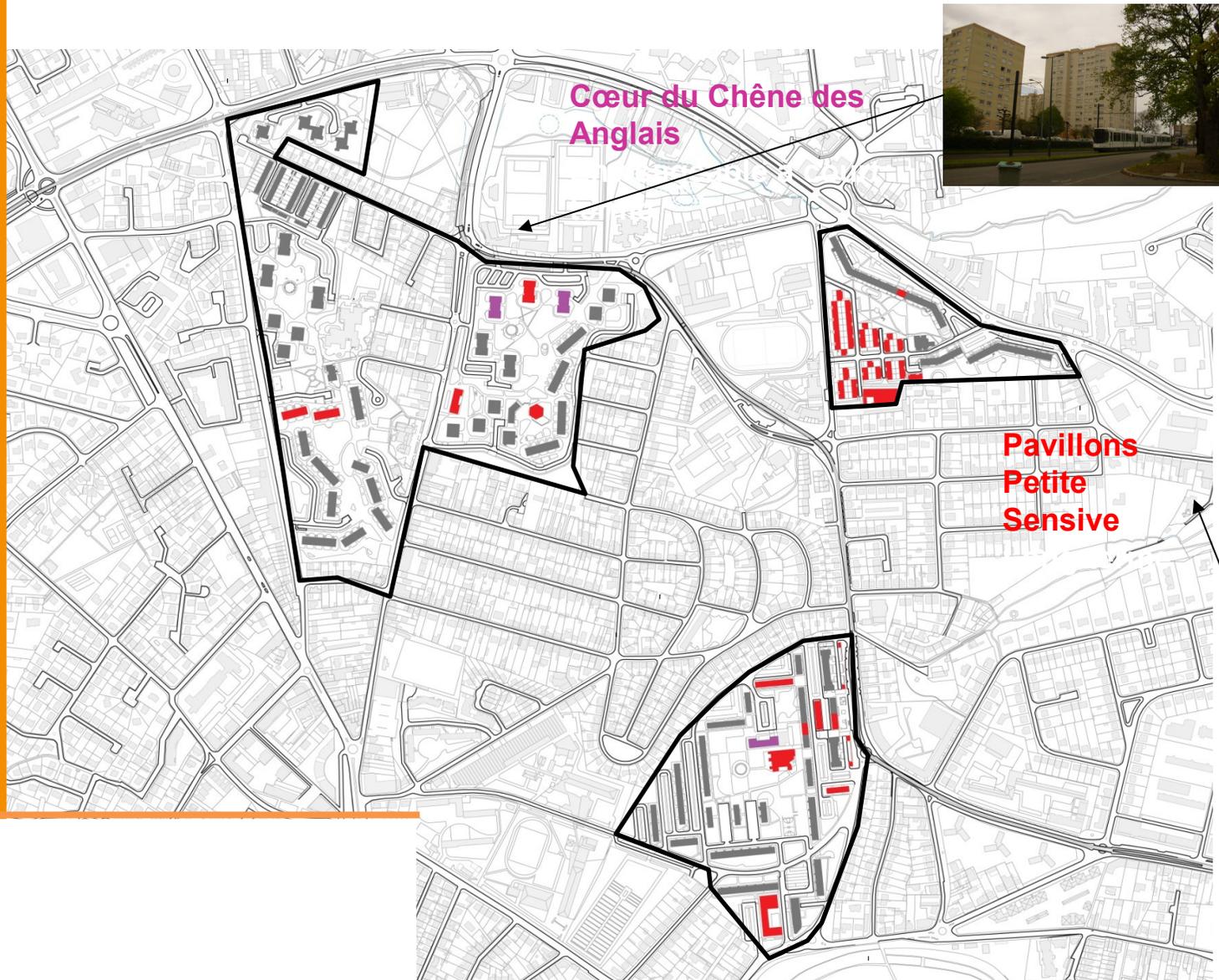
Périmètres
de projets
en cours
Route de Rennes

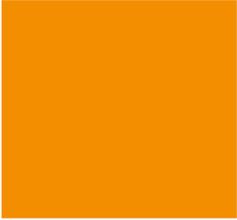


Légende

-  Délimitation OAP
-  Périmètre d'étude en cours
-  Parcelle projet en cours
-  Construction récente
-  Projet de modification des infrastructures
-  Projet de prolongement du tram

✓ Des documents d'urbanisme en cours d'évolution pour encadrer le développement de Nantes Nord





Les Zooms sectoriels



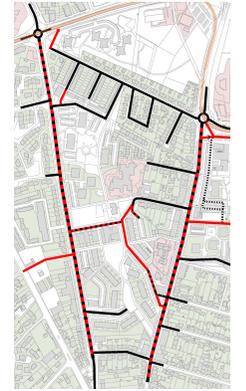


Bout des Pavés – Chêne
des Anglais

Petite Sensive –
Santos Dumont

Boissière

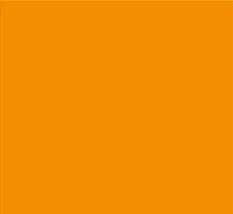
BOUT DES PAVES



LE CHENE DES ANGLAIS

DIAGNOSTIC





une
nouvelle
voirie

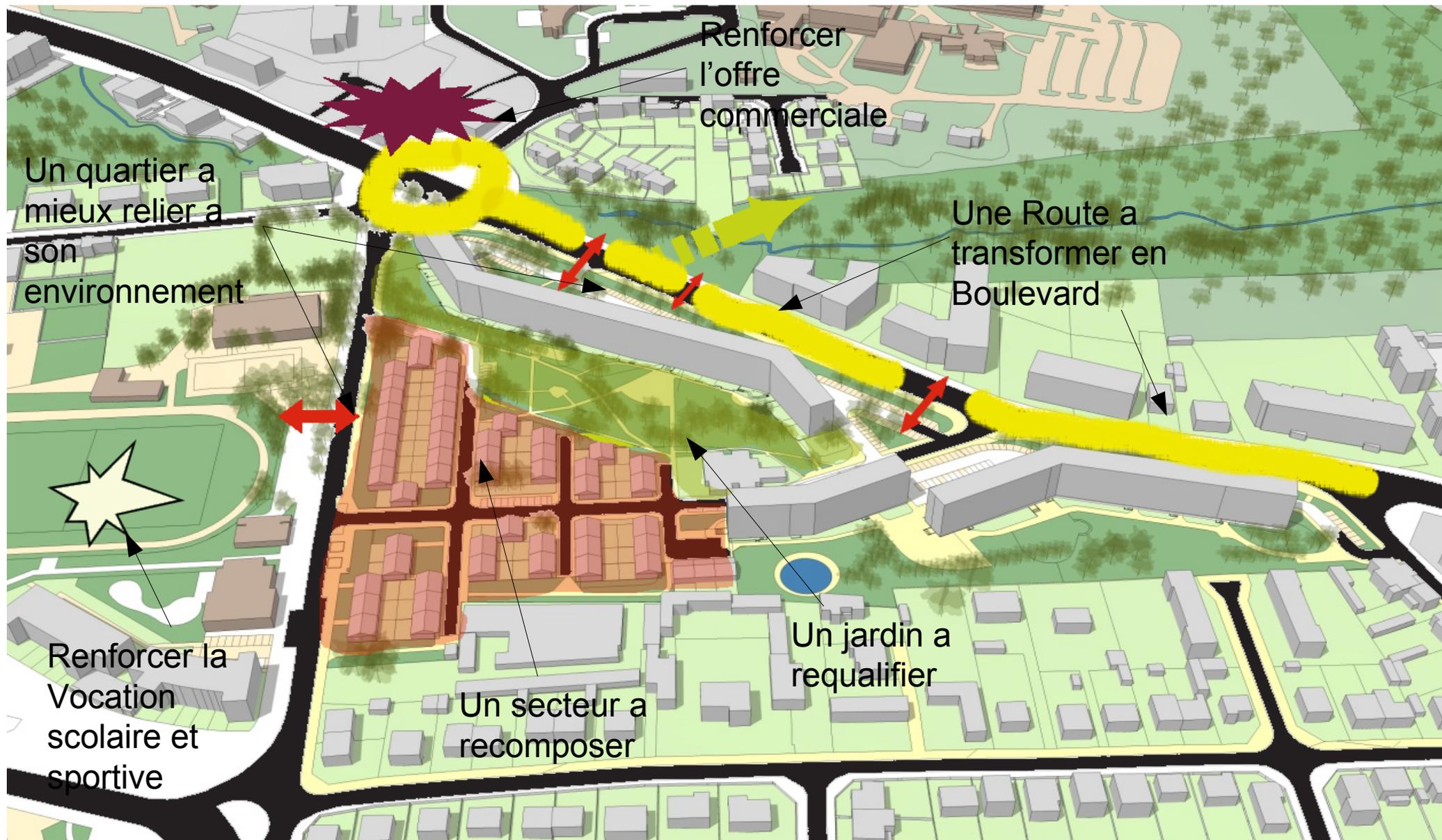
PROPOSITION

Le tramway repositionné
centralement et des espaces
publics refondés

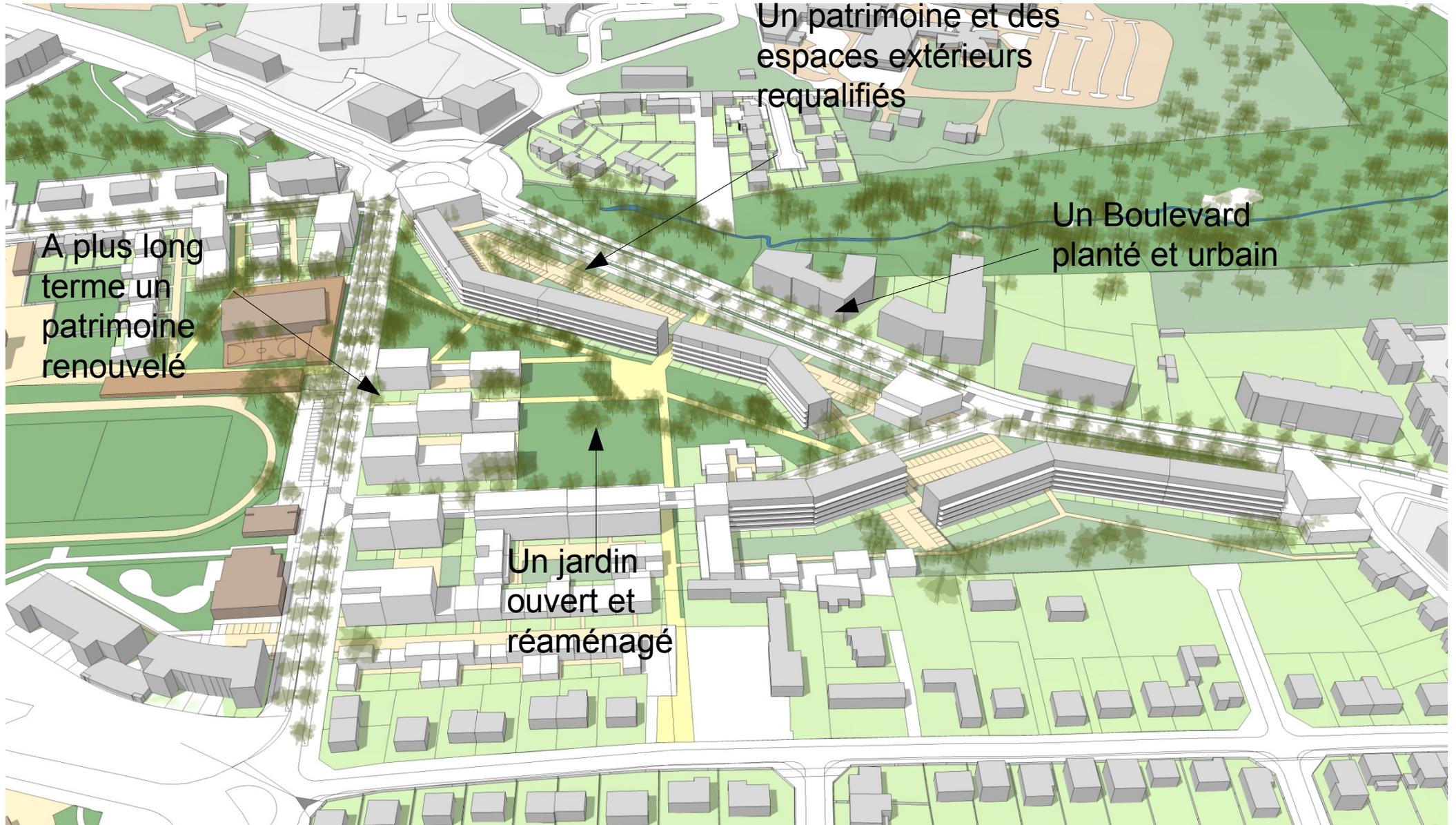


LA PETITE SENSIVE

DIAGNOSTIC

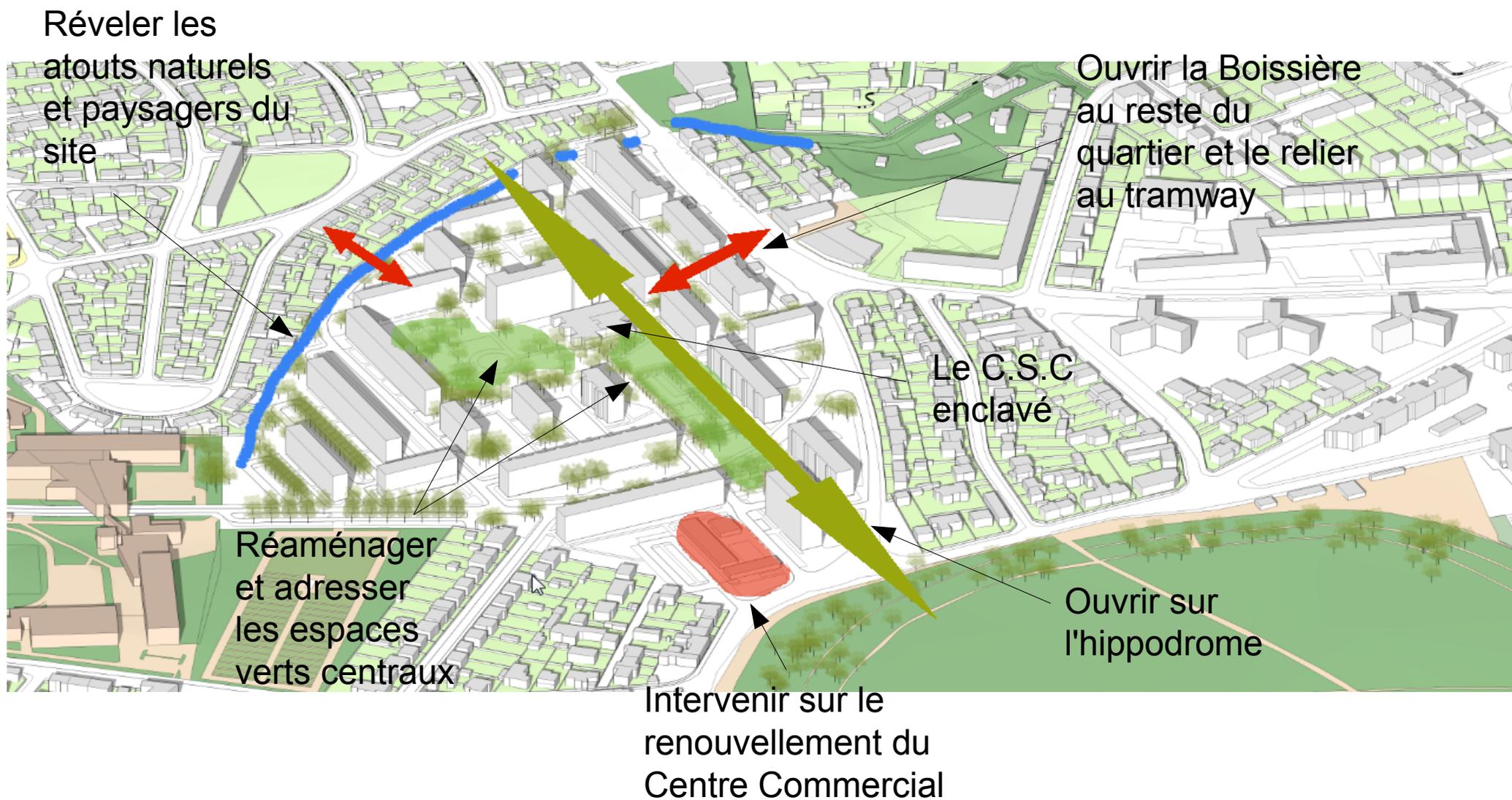


PROPOSITION

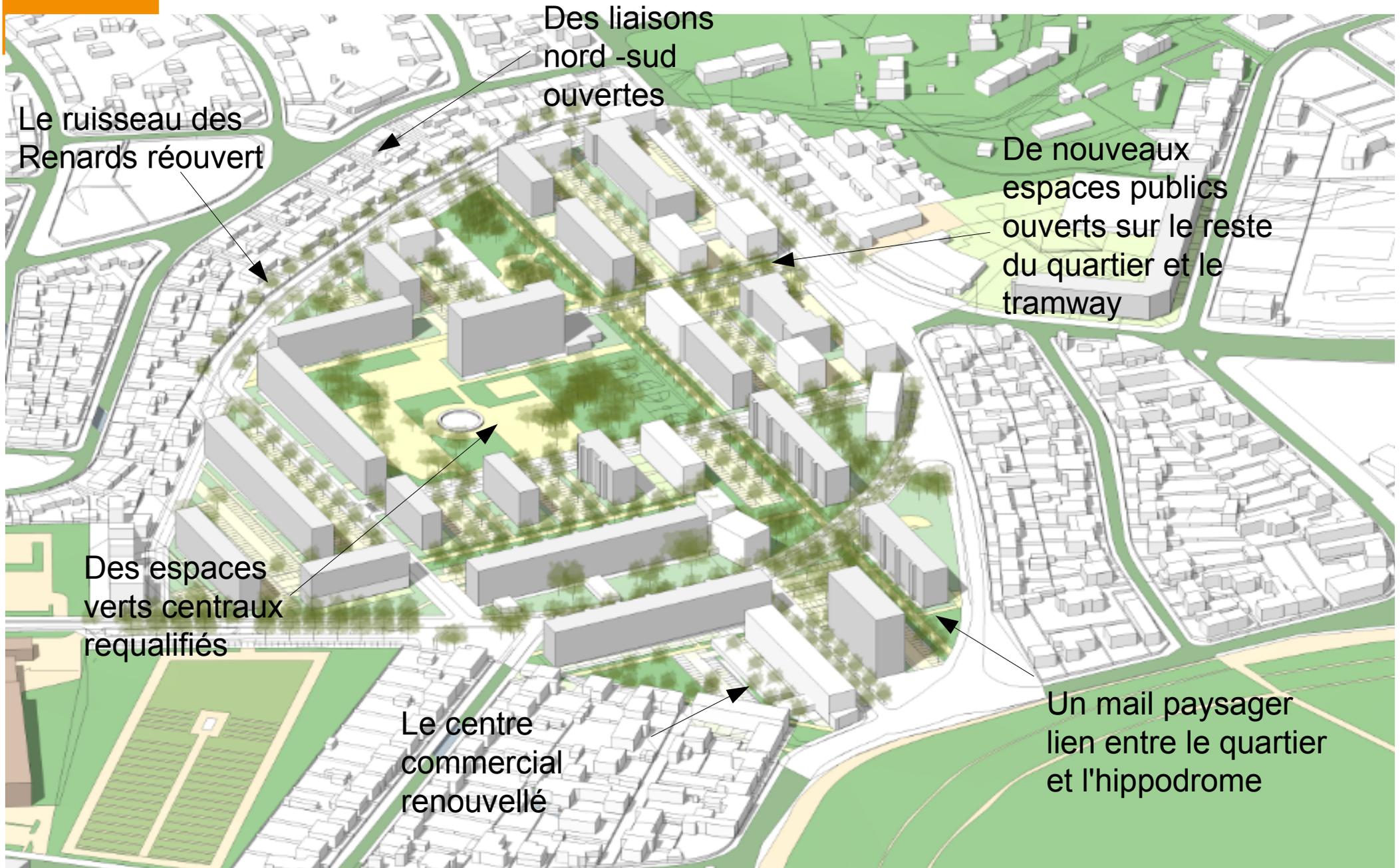


LA BOISSIERE

DIAGNOSTIC



PROPOSITION



Caractéristiques du parc actuel :

ETAT EXISTANT (données 2015)	Projet Nantes Nord
Nombre de résidences principales	6 908
Nombre de logements sociaux	4 127
Taux de Logements locatifs sociaux	59,74 %

Les points saillants du diagnostic du parc et de ses occupants :

- Les revenus des occupants des résidences principales du périmètre d'étude Nantes Nord sont globalement moins élevés que ceux de la ville de Nantes ou de l'agglomération
- 48% des occupants des logements sociaux situés dans le périmètre d'étude Nantes Nord sont en situation d'inactivité (étudiants, retraités,...) contre 31 % pour la ville de Nantes ou 27 % pour la métropole.

Les points saillants du diagnostic des dynamiques immobilières du quartier :

- Une production neuve essentiellement portée par le diffus et le projet de renouvellement Bout des Landes Bruyères (ANRU 1).
- Une baisse des prix de ventes des collectifs neufs enregistrée depuis 2015 qui semble se poursuivre au sein du quartier alors que les prix augmentent dans la ville de Nantes et la métropole.
- Un nombre de transactions (appartements et maisons anciennes) important porté par les cadres et professions intermédiaires. Une part d'acquéreurs retraités élevé par rapport aux franges voisines.

Synthèse des interventions dans le parc social :

	2018-2019	2020-2022	2023-2024	Au-delà	Total
Démolitions					
<i>NMH</i>	/	174	10	164	348
Total	/	174	10	164	348
Requalifications					
<i>NMH</i>		386	736		1 122
<i>Vilogia *</i>	202				202
<i>Aiguillon Constructions *</i>	199				199
Total	401	386	736		1 523

* Acquéreurs du patrimoine NMH dans le cadre de la vente en bloc 2016

Toutes les hypothèses en matière d'habitat (notamment les démolitions) ont été présentées lors de la démarche de concertation, et dernièrement lors de la semaine de projet sur le territoire.

9.3- La programmation habitat de Nantes Nord

Scénario de diversification proposée 2020-2024 :

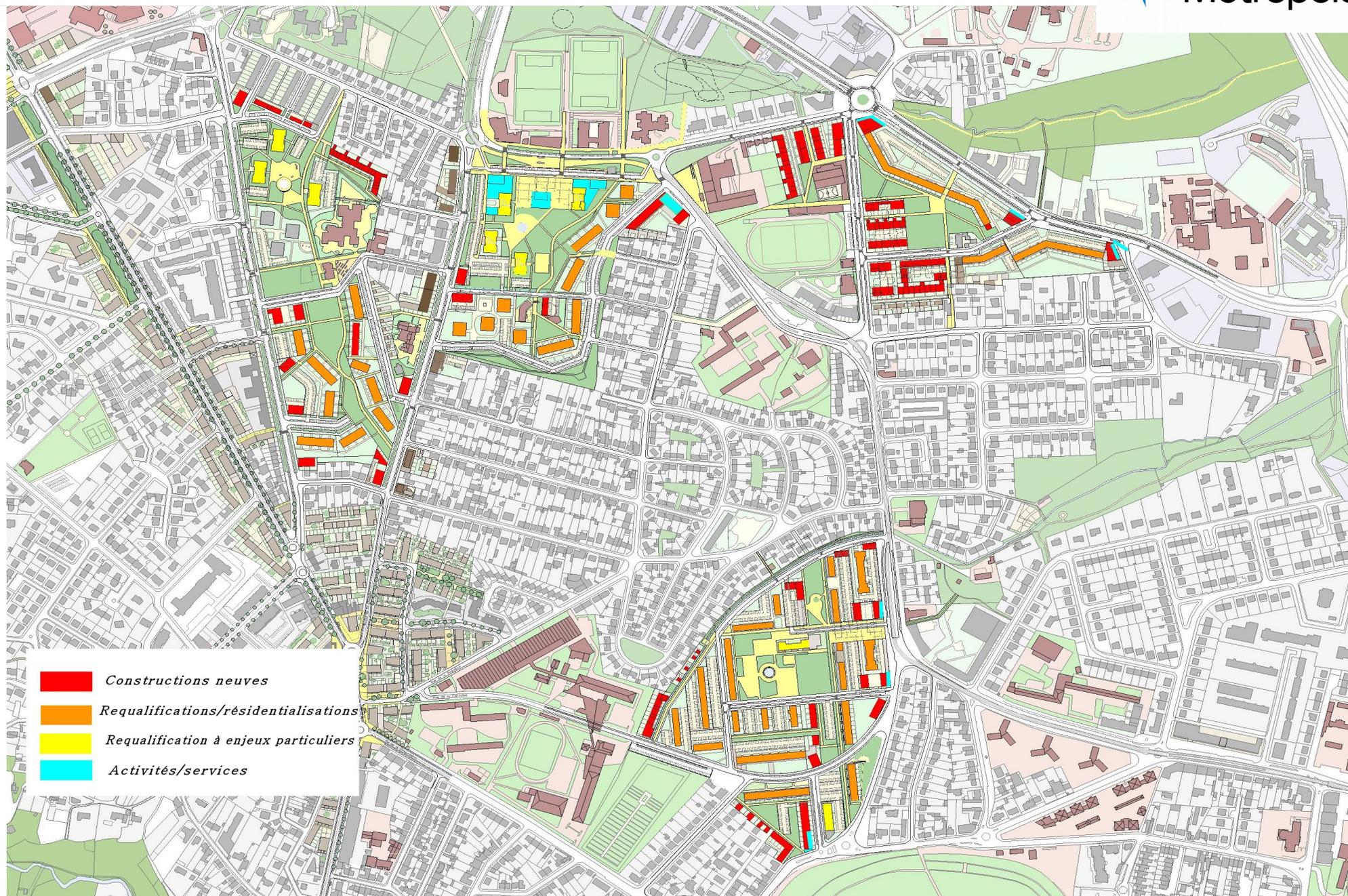
Phase dates OS	Secteur		Nb logements	Lgts abordables	Lgts libres	Lgts sociaux
OS 2020-2022	Chêne des Anglais	Route de la Chapelle	20		20	
	Chêne des Anglais	Parvis Stendhal	70	47	23	
	Bouts des Pavés	Av Bout des Landes Sud	45	30	15	
	Boissière	Boissière Jean Poulain (centre co)	50	16	34	
	Petite Sensitive	Ilot Stendhal (hors QPV)	75	35	20	20
OS 2023-2024	Bout des Pavés	Avenue Bout des Landes nord	25	16	9	
	Bout des Pavés	Québec-Gauguin	15		15	
	Bout des Pavés	Ex Mairie Annexe	25	15	10	
	Bout des Pavés	Vancouver	35	15	20	
	Bout des Pavés	Rue Ottawa	40	28	12	
	Chêne des Anglais	Angle Rte de la Chapelle/nvelle voie	20	20		
	Chêne des Anglais	Nouvelle voie	15	15		
TOTAL 2020-2024			435	237	178	20
				54,4 %	41 %	4,6 %

9.3- La programmation habitat de Nantes Nord

Scénario de diversification proposée 2020-2024 :

Phase dates OS	Secteur		Nb logements	Lgts abordables	Lgts libres	Lgts sociaux
Au delà 2024	Petite Sensitive	Paraguay Jardin	40	26	14	
	Petite Sensitive	Santos Dumont	50	33	17	
	Petite Sensitive	Honduras	15*	15*		
	Petite Sensitive	Géraudière	30	20	10	
	Petite Sensitive	Eistein/Honduras	25	15	10	
	Petite Sensitive	Sensitive	25	10	15	
	Boissière	Cœur de Boissière	200	134	66	
SOUS TOTAL au-delà de 2024			385	253	132	
TOTAL A TERME			820	490	310	20
				59,7 %	37,8 %	2,4 %

9.3- La programmation habitat de Nantes Nord



Prospective : vision du parc de logements en 2024

Avant NPNRU :

Résidences principales	6 908	100 %
Dont logements locatifs sociaux	4 127	60 %
Dont logements abordables	128	2 %
Dont logements libres	2 653	38 %

Après NPNRU (2024) :

Résidences principales	7 159	100 %
Dont logements locatifs sociaux	3 963	55 %
Dont logements abordables	365	5 %
Dont logements libres	2 831	40 %

Une baisse du taux de logements sociaux de 5 points, à l'horizon 2024 et à terme de 8,5 points.

Des points de vigilance dans le suivi des opérations :

- Une veille calendaire sur les sorties d'opérations notamment entre le secteur de la Route de Rennes et Nantes Nord pour lisser la commercialisation et la production.
- Une veille à mener sur la production de logements en diffus sur les boulevards nantais situés à proximité.
- *A noter : la mise en place du périmètre d'étude (Conseil métropolitain du 26 juin prochain), qui permettra d'examiner les demandes de permis de construire en diffus, pour s'assurer en préalable de la cohérence avec le projet global.*

PLAN RÉCAPITULATIF DES CONSTRUCTIONS NEUVES

PLAN PROJET NANTES NORD



1:2000

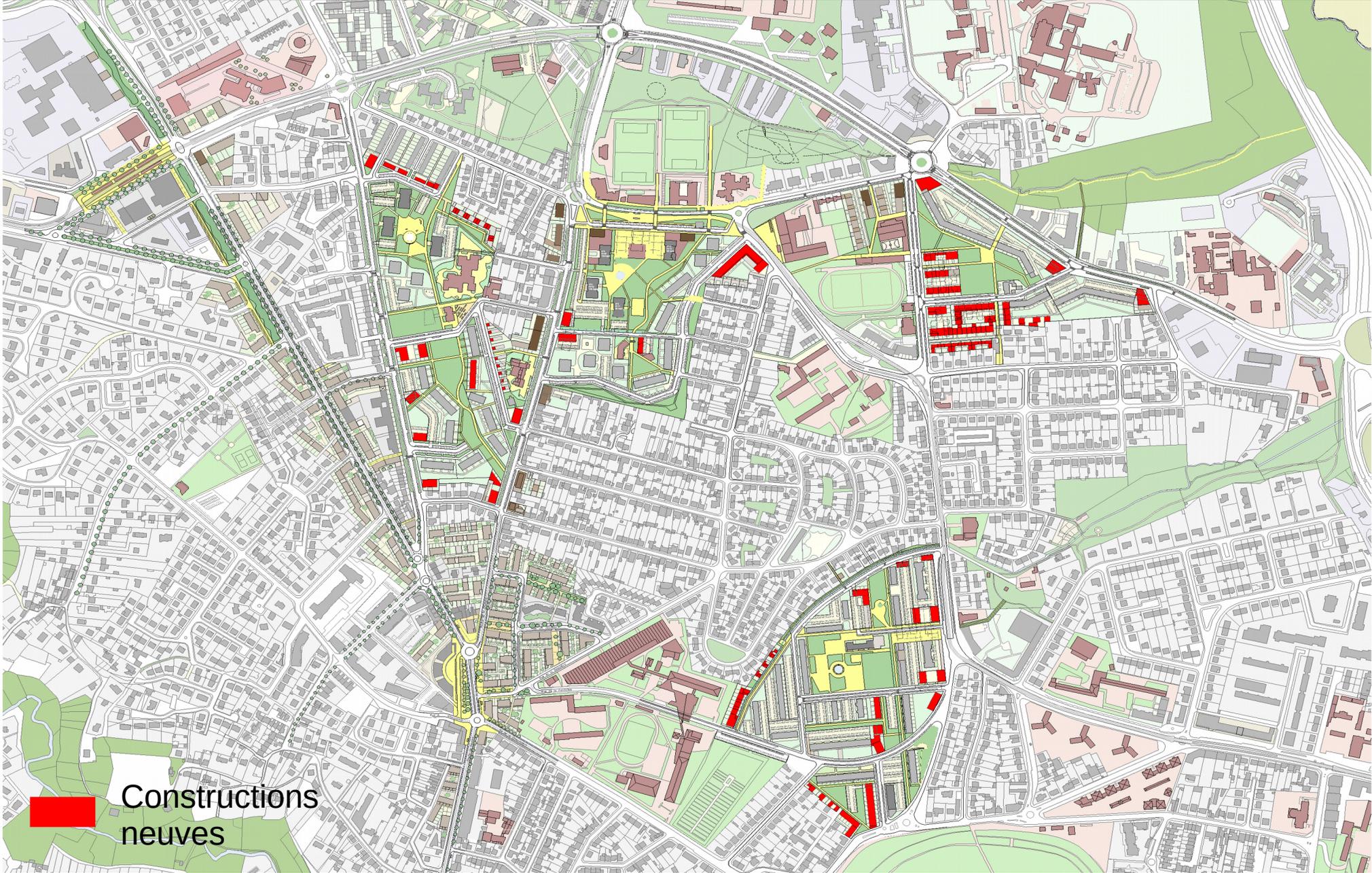


TABLEAU RECAPITULATIF

	SECTEURS	NOMBRE TOTAL DE CONSTRUCTIONS NEUVES ENVISAGEES	Logements Abordables	Logements Libres	2018-2024	Après 2024
①	BOUT DES PAVES	185	104	81	185	-
②	CHENE DES ANGLAIS	125	82	43	125	
③	PETITE SENSIVE	185	119	66		185
④	BOISSIERE	250	150	100	50	200
	TOTAL	745	455	290	360	385
			61 %	39 %		

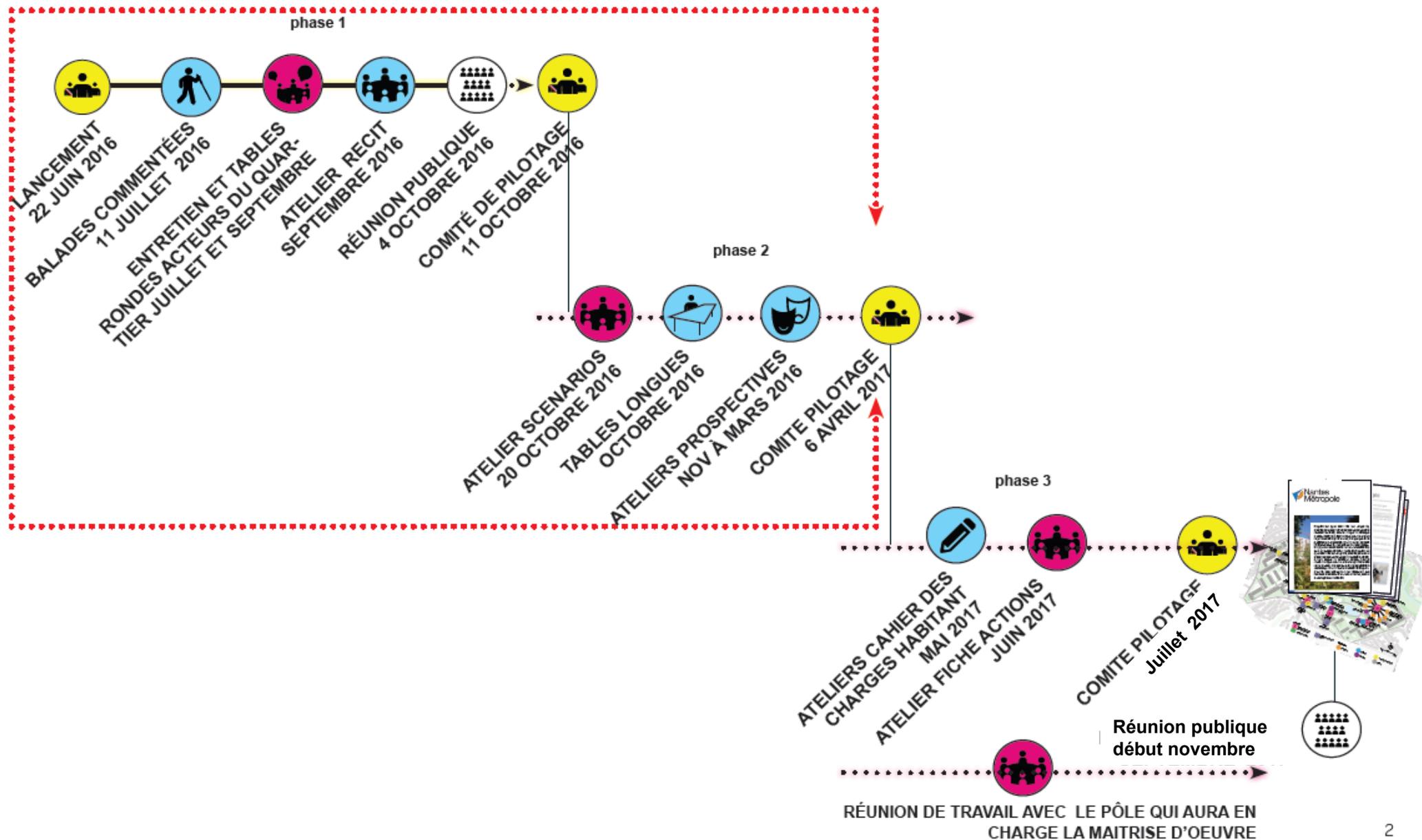
9.4- Démarrages anticipés Nantes Nord

Patrimoine	Bailleur	Nombre logements	Nature des travaux envisagés	Calendrier prévisionnel
Tours 3 et 5 Québec	Aiguillon construction	197	Logements, parties communes, ITE, résidentialisation	OS 2ème sem 2019
Tour 1 Québec	NMH	96	Pièces humides, peintures intérieures, parties communes, ascenseurs , clos/couvert, ITE, résidentialisation	OS 2020
Tour 2 et 4 Champlain	Vilogia	202	ITE, parties communes, logements : électricité, sols, sanitaires, résidentialisation	OS 2ème sem 2018
Tour Mérimée	NMH	73	Résidentialisation, travaux logements, prolongements extérieurs	OS 2020

10 - Dervallières

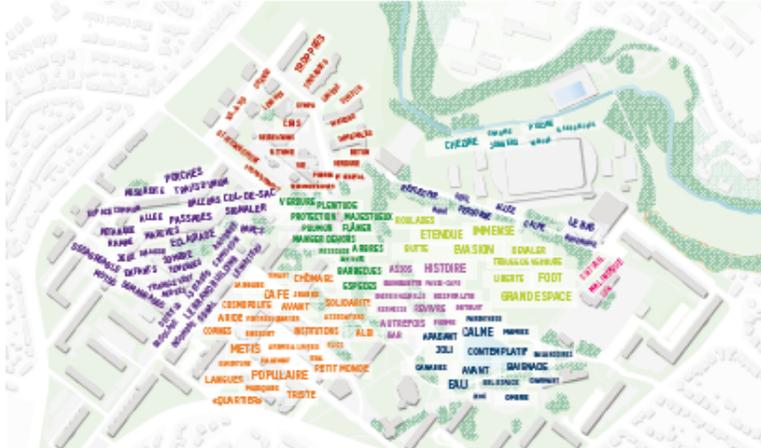
- 10.1 état d'avancement de l'étude
- 10.2 concertation
- 10.3 synthèse du diagnostic
- 10.4 synthèse plan guide /zooms sectoriels
- 10.5 programmation habitat
- 10.6 consolidation financière

10.1 État d'avancement de l'étude de mise en cohérence urbaine et paysagère des Dervallières



10.2 Une année de concertation

1 DIAGNOSTIC



Trois balades commentées, des entretiens, des micro-trottoirs, une cinquantaine de récits d'habitants et usagers du quartier restitués par des cartographies
 > UN QUARTIER COSMOPOLITE D'UNE GRANDE RICHESSE PAYSAGÈRE, DES TERRITOIRES VÉCUS MULTIPLES

2 STRATÉGIE

<p>UNE NOUVELLE DIRECTION POUR ÉCRIRE LES ACTES ET CONTRAINDRE LE PROJET DE QUARTIER</p> <p>PRU D'ORVAULLES</p>	<p>FAIRE DES ESPACES</p> <p>PRU D'ORVAULLES</p>	<p>FAIRE RAYONNER LE QUARTIER ET LA PLACE</p> <p>PRU D'ORVAULLES</p>	<p>S'ANCRER SUR LES RESSOURCES DU QUARTIER</p> <p>PRU D'ORVAULLES</p>
<p>UN QUARTIER DE LA QUALITÉ TOUJOURS AMBIANT</p> <p>PRU D'ORVAULLES</p>	<p>UN QUARTIER D'ÉCART ET MURICARDÉ</p> <p>PRU D'ORVAULLES</p>	<p>UN QUARTIER DE CONVIVENCES MÉTROPOLITAINES</p> <p>PRU D'ORVAULLES</p>	

Atelier «controverses» avec les techniciens de la ville, de la métropole et du bailleur et les acteurs associatifs du quartier
 > VOLONTÉ DE FAIRE ENSEMBLE EN PLACANT LES HABITANTS AU CŒUR, ENGAGER DES PROJETS QUI AGISSENT SUR L'ÉCHELLE DE LA PROXIMITÉ ET LE RAYONNEMENT MÉTROPOLITAIN, PARTIR EN PRIORITÉ DES RESSOURCES DU TERRITOIRE, DU DÉJÀ-LÀ. TRAVAILLER SUR L'IMAGE PAR UN POSITIONNEMENT SC

3 PROPOSITIONS



quatre tables longues, des ateliers maquettes, un atelier habitant formalisant des désirs d'habitants
 > DES PROPOSITIONS SUR 3 THÉMATIQUES : HABITAT / ESPACES EXTÉRIEURS / ANIMATION DU QUARTIER ET SUR 4 LIEUX : LORRAIN - DE LA TOUR / LA PLACE / LE PARC / RENOIR

4 PLAN D'ACTION

Même groupe que l'atelier controverses

- la fiche action avec ses 7 rubriques:
- > objectifs
 - > programme et actions
 - > gouvernance et partenariat
 - > coûts et financements
 - > outils à mettre en place
 - > points de vigilance
 - > phasage

10.3 Synthèse du diagnostic



> DES QUARTIERS DANS LE QUARTIER

> DES PROBLÉMATIQUES SPÉCIFIQUES
POUR CHACUN DES SECTEURS

> DES COEURS RÉSIDENTIELS À PRÉ-
SERVER

> DES LIENS ENTRE SOUS-SECTEUR
STRATÉGIQUES

> DES SECTEURS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

- LE PARC
- LA PLACE

> DES ÉQUIPEMENTS À METTRE EN
VALEUR

- ÉCOLE
- MAISON DE QUARTIER
- PLAINE DES SPORTS

10.3 Synthèse du diagnostic

Avantages

- DE VASTES ESPACES VERTS
- UNE BONNE DESSERTTE
- UN TISSU ASSOCIATIF DYNAMIQUE
- DES ÉQUIPEMENTS DE QUALITÉ
- DES LOGEMENTS TRAVERSANTS ET AU LOYER FAIBLE
- UN QUARTIER COSMOPOLITE

Faiblesses

- UNE POPULATION TRÈS FRAGILE
- UNE ÉCOLE STIGMATISÉE
- DES LOGEMENTS ANCIENS
- UNE PLACE PEU ATTRACTIVE
- UNE IMAGE NÉGATIVE DEPUIS L'EXTÉRIEUR

Opportunités

- PLUS GRANDE APPROPRIATION DU CADRE NATUREL
- CONSOLIDATION D'UNE ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE
- DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE ENTREPREUNARIALE
- LA RENOVATION AMBITIEUSE DES LOGEMENTS

Menaces

- UN RISQUE DE DÉFIANCE DANS L'ACTION PUBLIQUE SUITE À L'ANRU 1
- UNE AUGMENTATION DE LA COUPURE HAUT ET BAS
- UNE PAUPÉRISATION QUI SE REPRODUIT DE GÉNÉRATION EN GÉNÉRATION

10.3 Synthèse du diagnostic : 6 défis posés

LES INVARIANTS

> préservation des espaces verts - pas de densification - pas de diminution de l'offre en stationnement

LES 6 DÉFIS POSÉS

1

Construire ensemble un projet urbain avec les acteurs du quartier et en synergie avec les projets en cours

2

Se repérer et se déplacer dans le quartier

3

Se rassembler et occuper les espaces ouverts

4

Poursuivre l'amélioration de la qualité des logements

5

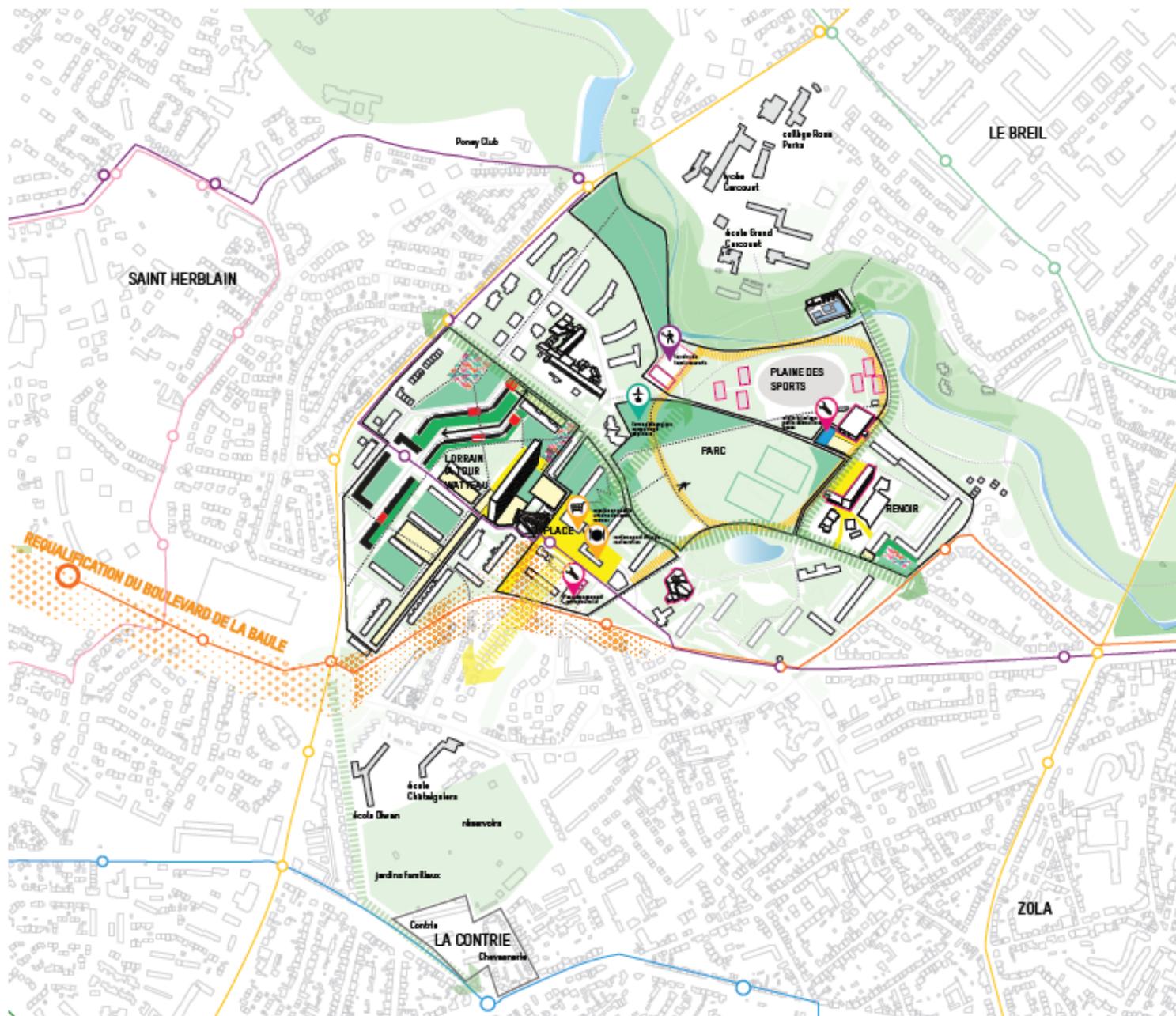
Diversifier les fonctions du quartier

6

Travailler l'image du quartier



10.4 Vers un plan guide



-  périmètres opérationnels

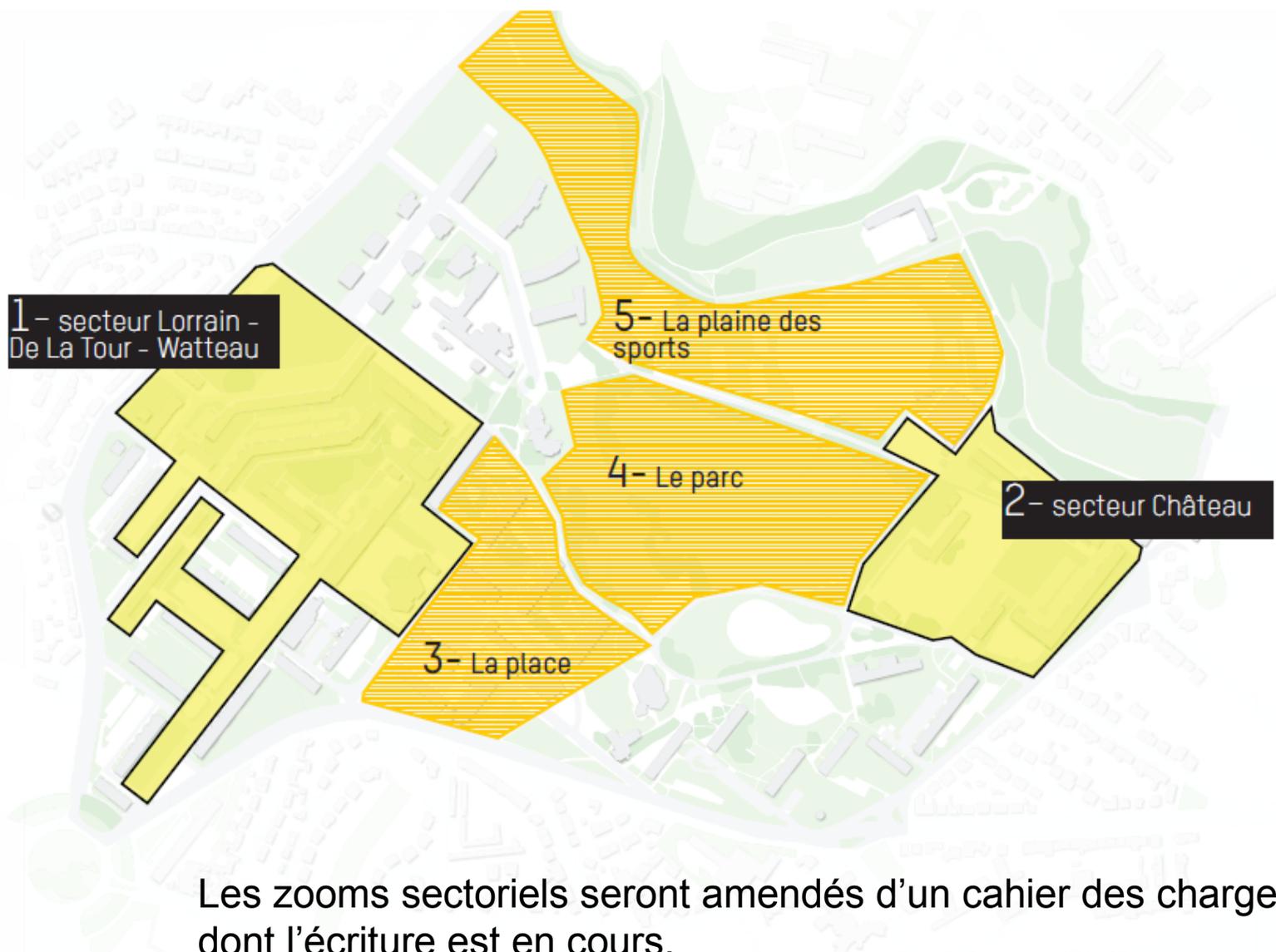
- SE DEPLACER ET SE REPERER DANS LE QUARTIER**
-  une place plus ouverte vers l'extérieur, notamment le boulevard de la Baule et la Contrie
-  deux axes paysagers structurants
-  une trame piétonne plus lisible et plus riche
-  ouverture de l'impasse De La Tour
-  des lieux forts et structurants, spatialement et en termes d'usages

- SE RASSEMBLER ET OCCUPER LES ESPACES OUVERTS**
-  réaménagement des espaces publics
-  aménagement ou réorganisation de stationnements
-  mise en valeur paysagère
-  résidentialisations
-  nouveaux espaces de jeux
-  aménagement d'un parcours de street workout
-  une programmation d'activités plus diversifiée

- DIVERSIFIER ET FAIRE MONTER EN QUALITE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET DE SERVICES**
-  réhabilitations
-  hypothèses de démolitions
-  réhabilitations d'équipements
-  faire pénétrer la dynamique économique du Boulevard de la Baule jusqu'à la Place des Dervallières

10.4 Les zooms sectoriels

-  zooms opérationnels inclus dans le PRIR
-  secteur d'études hors PRIR



10.4 Secteur Lorrain - De La Tour - Grand Watteau / Etat des lieux – cadre spatial

1- Des impasses favorisant l'enclavement du secteur

> au niveau du building : phénomène d'impasse + parvis à l'ombre
> au niveau de la rue Georges de La Tour



2- Des passages sous porches peu qualitatifs



3- Des longues barres fermant les vues, un patrimoine bâti ancien mais apprécié de ses locataires et proposant des logements traversants



4- Des cages d'escalier qui vivent plus mal que les autres (extrémités, ...)



5- Un réseau de cheminements très utilisés à valoriser et mieux connecter



6- De vastes espaces libres peu qualifiés mais avec un fort potentiel



7- des zones de trafic et de dégradation



Je n'aime pas trop aller derrière le Grand Watteau, c'est un cul de sac sombre pas très agréable.

J'imagine un lien de verdure entre les 2 passages, comme une pergola au niveau des entrées avec du végétal et des formes plus arrondies plus accueillantes

L'éclairage est très faible dans le passage. On reste dans les ténèbres, même le jour !

10.4 Secteur Lorrain - De La Tour - Grand Watteau / Intentions

> Ouvrir le secteur Lorrain / De La Tour

> travailler des liens avec le Vallon de la Chézine

- prolongement des cheminements
- couture avec le jardin d'usage
- programmation d'espaces de jeux complémentaires

- prolongement de la rue De La Tour vers la rue Le Nain

- réorganisation des stationnements permettant de qualifier les espaces extérieurs
- requalification des espaces extérieurs



BATIMENT	
	Batiment existant
	Bâtiment détruit
ESPACE PUBLIC	
	Voie créée
	Espace Boisé Classé
	Aire de jeux
	Espace public réaménagé
	Espace planté existant
	Espace planté crée
	Arbre existant
	Arbre EBC
	Placette / Parvis
	Aire de jeux créée
	Compostage / Jardin collectif
	Parking réaménagé
PROJET EN COURS	
	Réhabilitation Watteau



10.4 Des secteurs dont l'opérationnalité nécessite un temps de maturation p concertation citoyenne à prolonger

PARC



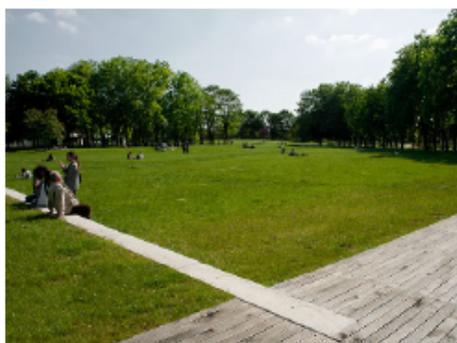
> préserver et mettre en valeur le paysage (arbres, ruines du château, perspective...)

> favoriser une meilleure appropriation du parc, projet paysage (cheminement, plantation...)

> développer une programmation sportive, parcours street work out



> développer une programmation science et environnement en lien avec le Sequoia (opportunité d'implantation d'une ferme urbaine)



PLAINE DES SPORTS



> améliorer les liens entre la plaine des sports et le quartier

> rénover les équipements sportifs en les adaptant aux nouvelles pratiques (sports à la carte, pratiques libres)

> répondre aux besoins des associations sportives du quartier pour maintenir une offre sportive de proximité qualitative

PLACE



> rénover et animer la place, en faire un lieu agréable et représentatif du quartier

> ouvrir la place sur le boulevard Jean Ingres: une place qui rayonne au-delà du quartier

> développer une programmation économique (frange de Jean Ingres, commerces, food-truck / food-court sur la place...)

> renforcer l'attractivité du parc de logements

10.5 Programmation habitat : éléments de diagnostic

ETAT EXISTANT (données 2015)	QPV Dervallières
Nombre de résidences principales	2 309
Nombre de logements sociaux	2 218
Taux de LLS	96,06%

Les points saillants du diagnostic du parc, des occupants et du marché immobilier local :

- Les revenus des occupants des résidences principales du QPV Dervallières sont nettement moins élevés que ceux de la ville de Nantes ou de l'agglomération
- 48 % des occupants des logements sociaux situés dans le quartier prioritaire Dervallières sont en situation d'inactivité (dont étudiants, retraités,...) contre 42 % pour la ville de Nantes ou 38 % pour la métropole.
- Un nombre de transactions (appartements et maisons anciennes) anecdotique au sein du QPV. La frange étudiée située au sud connaît des prix d'acquisitions plus élevés.
- Une hausse des prix de ventes des collectifs neufs enregistrée depuis 2015 qui semble se poursuivre au sein du quartier et ce de manière similaire à la ville de Nantes et à la métropole.
- Une production neuve essentiellement portée par le diffus et le projet de renouvellement urbain des Dervallières (vallon de la Chézine)

10.5 Programmation habitat

Synthèse des interventions proposées dans le parc social :

	2018-2019	2020-2022	2023-2024	Total
Démolitions				
Total NMH		34 à 52		34 à 52
Requalifications				
Total NMH		310 à 328 <i>2021</i> → <i>2023</i>		310 à 328

10.6 consolidation financière

- Pour rappel , courrier en date du 9 février 2017 concernant la répartition de l'enveloppe régionale ANRU dotés de 24,3 M € de subventions et 13,2 M€ de prêts Action Logement notifié pour le projet Dervallières 1 592 344€ de subventions et de 1 304 455 € de prêts Action Logement
- Consolidation financière en cours
- Processus d'instruction du dossier et de validation d'allocation des subventions et des prêts reste à préciser