



Au sommaire du numéro 4 du 1<sup>er</sup> avril 2010 :

- Visite des Dervallières
- Visite du Clos Toreau
- Le point sur les « i »



## DEVELOPPEMENT DURABLE ET METAMORPHOSE INVISIBLE

1<sup>er</sup> avril 2010 : début de la semaine du développement durable, avec pour thème central cette année : « changeons nos **comportements** ». L'occasion de rappeler que Nantes Habitat est engagé dans une stratégie globale de responsabilité sociétale et d'utilité sociale, résolument innovante et volontariste... Adoptée le 17 décembre 2009, elle se compose de 21 chantiers au service de l'équilibre du territoire et de l'épanouissement humain.

Cet Agenda 21 est disponible sur le site de Nantes Habitat : [www.nantes-habitat.fr](http://www.nantes-habitat.fr)

Portée par une vision de long terme, fondée sur les **valeurs** grâce auxquelles s'est échafaudé le mouvement du logement social, arrimée à une politique patrimoniale et sociale ambitieuse, au plus proche des quartiers et des habitants, la mutation de l'Office est donc bien en train de s'opérer, avec en ligne de mire le 21 février 2013, date anniversaire marquant son centenaire.

Au détour d'une visite organisée en début d'année, la presse régionale titrait sur « les Dervallières, un quartier en pleine métamorphose », et rapportait les propos d'une habitante : « tout change très vite. Ce sera superbe quand les travaux seront achevés. L'environnement est beau. L'évolution est positive car elle concerne à la fois le bâti, les équipements et les espaces publics. »

« Métamorphose » : le mot est lâché.

On le retrouve sous la plume d'Edgar MORIN, auteur d'une tribune parue dans le Monde en janvier 2010. Cette métamorphose est invisible : « tout en fait a recommencé, mais sans qu'on le sache. Nous en sommes au stade de commencements modestes, invisibles, marginaux, dispersés. Car il existe déjà, sur tous les continents un bouillonnement créatif, une multitude d'initiatives locales... Ces initiatives ne se connaissent pas les unes les autres, nulle administration ne les dénombre, nul parti n'en prend connaissance. Mais elles sont le vivier du futur. Il s'agit de les reconnaître, de les recenser, de les collationner, de les répertorier, et de les conjuguer en une pluralité de chemins réformateurs. Ce sont ces voies multiples qui pourront, en se développant conjointement, se conjuguer pour former la voie nouvelle, laquelle nous mènerait vers encore l'invisible et inconcevable métamorphose. »

La voie est tracée.

« **C, comme Comportements** », « **V, comme Valeurs** » :

La nouvelle identité de Nantes Habitat se dessine.

Donnons-lui de la voix.



**R**etour sur la visite du Président Patrick RIMBERT et des habitants, sur le quartier des Dervallières en métamorphose, jeudi 28 janvier 2010.

## UN QUARTIER EN MUTATION

*« Tout change très vite. Ce sera superbe quand les travaux seront achevés. L'environnement est beau. L'évolution est positive parce qu'elle concerne à la fois le bâti, les équipements et les espaces publics »* confie Evelyne, habitante du quartier.



### Rappel

Dans le cadre du projet urbain, Nantes Habitat a démoli 4 bâtiments depuis 2006 – Lepère (48 logements à l'été 2006), Grand Le Nain (109 en 2007), Géricault (47 en 2007), Mignard (81 en 2008) – et 28 pavillons boulevard du Massacre.

Parallèlement, sur la même période, Nantes Habitat aura requalifié 286 logements sur le secteur Jean Ingres et 50 autres sur l'immeuble Petit Le Nain.

Le dispositif de relogement des familles concernées a démarré en juin 2005, date à laquelle les partenaires (Etat, Ville, Nantes Métropole, huit bailleurs sociaux et associations de locataires) ont signé la Charte de relogement (6 juin 2005). Le dispositif mis en place pour le relogement des ménages s'est achevé avec les derniers déménagements en septembre 2009.

### Les pavillons du boulevard du Massacre

La démolition de 28 pavillons du boulevard du Massacre, construits entre 1964 et 1965, est un élément fort et en cohérence avec l'ensemble du projet urbain des Dervallières pour ouvrir le quartier. La technique utilisée pour la démolition s'inscrit dans une démarche de développement durable. Dans un premier temps, les pavillons ont été déconstruits. Les composants – portes, fenêtres, plomberie, acier, briques – ont été déposés et triés. Les matériaux ont ensuite été recyclés dans la mesure du possible. Après cette première phase, la démolition de la structure béton a été engagée mi-novembre 2009 avec la technique du grignotage. Le béton a ensuite été transporté sur un site de concassage pour une utilisation future des granulats obtenus pour des sous-couches de voirie dans l'agglomération ou ailleurs.



## Les deux programmes de constructions neuves

Deux nouveaux programmes neufs ont ou vont débiter sur site. Depuis mai 2009, le chantier s'est installé pour la construction de deux immeubles de 18 logements imaginés par le cabinet Rocheteau Saillard, *le Vallon des Dervallières 1*. Les futurs locataires du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage auront un accès direct et individuel à leur appartement. De grands logements en duplex se trouveront de plain-pied avec accès privatif en retrait sur la rue et un jardin, créant véritablement des maisons individuelles organisées en immeuble. Dans le même esprit, la composition des logements en étage se rapproche de la maison individuelle. Les logements des deux derniers niveaux sont organisés en duplex, accolés les uns aux autres, à l'image des maisons mitoyennes et bénéficieront d'une grande terrasse comme le montre la perspective du projet.

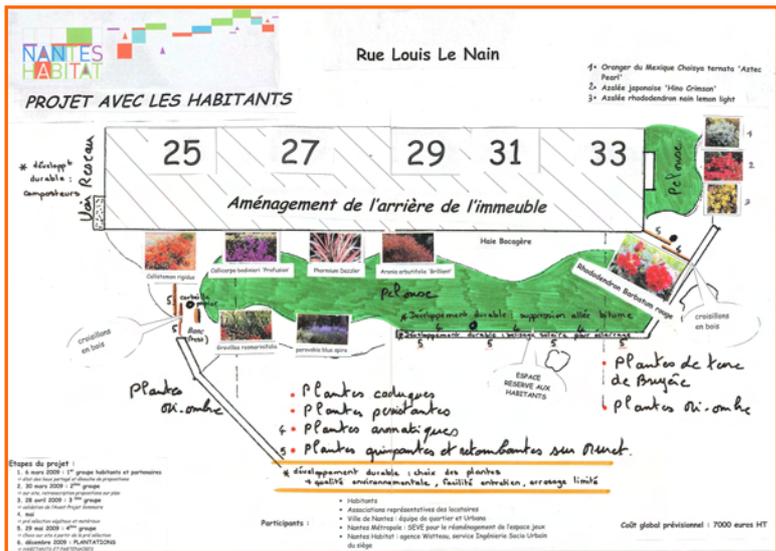


Autre programme, en face de l'école et du pôle sciences et environnement, Séquoia, Nantes Habitat lance la construction d'un bâtiment résidentiel de dimension humaine, de cinq niveaux comprenant 32 logements collectifs et 3 logements individuels groupés. La majeure partie des appartements bénéficiera d'un espace extérieur, balcon, terrasse ou jardin privatif. Les plans de chaque logement ont été conçus pour garantir un ensoleillement maximum. Les bâtiments sont organisés autour d'une voie piétonne arborée accessible à tous les résidents. Cet espace privatif est séparé de la rue par l'écran végétal formé par les clôtures. Il accompagnera la requalification des espaces publics tout en délimitant de façon claire les domaines publics et privés. Dessiné par l'architecte Françoise Mauffret, l'immeuble Lepère sera livré au second semestre 2011.



## L'expérience du Square Perron Un square par et pour les habitants

Entre 2006 et 2008 des habitants se sont petit à petit emparés d'un projet qui leur tenait à cœur, l'aménagement de l'espace vide séparant les immeubles De la Tour et Lorrain : une quinzaine de locataires a envisagé de transformer cette espace délaissé en un lieu convivial et familial. De conversation informelle en concertation régulière avec l'équipe de quartier, l'Association de Prévention Spécialisée Fernand Deligny (APSPD) et Nantes Habitat, les riverains s'approprient le projet. Après des réunions techniques et l'aide d'un architecte, les travaux ont pu démarrer en septembre 2008 et s'achever à la fin de l'année. Le square Perron comporte désormais des jeux pour enfants, un terrain de boule, un espace pour les jeux de balle, un autre pour la détente et les pique-niques. Des plantations estampillées développement durable (peu gourmandes en eau et en entretien) ont été effectuées. Le square des habitants ravit toutes les générations puisque comme tous les participants au projet le soulignent, « lorsqu'une réalisation répond à une attente collective, on sait qu'il n'y aura pas de rejet car tout le monde va se l'approprier ».



## L'aménagement du « haut Petit Le Nain »

Depuis le début du projet de Renouvellement Urbain des Dervallières, l'immeuble du 25 au 33 rue Louis Le Nain se distingue. Baptisé «Petit Le Nain », du haut de ses 50 logements répartis en 4 étages et 5 entrées, en opposition « au Grand Le Nain » démoli en 2007, il passe pour un « rescapé de la démolition ». A contrario, en fin d'opération de requalification il est désormais quasiment refait à neuf.

Bien au-delà de l'intervention sur le patrimoine et d'une participation à la transformation physique, l'immeuble « Petit Le Nain » représente un élément fort du développement socio-urbain du quartier. Géographiquement, il se trouve à l'intersection entre l'ancien quartier des Dervallières et le nouveau quartier en construction. Les habitants constatent que les désagréments du chantier ont favorisé l'interconnaissance et l'entraide. L'idée est d'entretenir cette dynamique pour maintenir et développer le « bien vivre ensemble ».

Enfin, il s'agit de valoriser l'investissement de Nantes Habitat et de proposer un projet d'amélioration de l'habitat plus global qu'une simple opération de réhabilitation, qui s'intègre dans une démarche de développement durable : plantations de végétaux peu gourmands en eau, compostage.

L'enjeu est de positionner l'immeuble Petit Le Nain comme l'élément de liaison entre l'ancien et le nouveau quartier des Dervallières. En profitant de la dynamique de l'opération de requalification, il s'agit de donner envie de venir y vivre.



## Les Dervallières un quartier en métamorphose

On ne reconnaît plus le vallon, disent les habitants. Nantes Habitat les a associés à l'élaboration de ses projets urbains, aujourd'hui en cours de réalisation ou d'études complémentaires.

La restructuration urbaine des Dervallières, amorcée il y a 20 ans prouve « qu'il est possible de repenser un quartier de façon cohérente en impliquant les habitants » faisait remarquer hier matin, Christian Riquelme, directeur de Nantes Habitat, lors d'une visite collective destinée à faire le point sur les projets en cours ou à venir. « Leur élaboration a pu paraître longue mais aujourd'hui tout s'accélère », constate Patrick Rimbart, président de l'office. Il s'agit, pour lui, d'« une démarche dynamique et positive » ; opinion généralement partagée sur place même si certaines familles émettent des réserves.



Oubliée, la citadelle : Patrick Rimbart, président de Nantes Habitat (4<sup>e</sup> en partant de la droite), fait découvrir aux visiteurs un quartier rénové dont la métamorphose va encore s'accélérer.

### Le secteur Vallon

Depuis 2006, quatre immeubles (285 logements), le grand Le Nain et 28 pavillons bordant le boulevard du Massacre ont été démolis tandis que 336 logements ont été réhabilités. Un immeuble neuf a été livré l'an passé. Deux autres sont en cours de construction : 18 appartements chacun, conçus sur « un principe inspiré des maisons individuelles ». Une prochaine résidence de 35 logements, tous dotés d'un espace extérieur privatif, poussera en face du pôle science Séquia. Cette diversification vise à « renforcer la mixité sociale ».

### Les réhabilitations

Celle du petit Le Nain vient de s'achever. La visite collective a permis

d'établir « la satisfaction » de ses occupants, « malgré la hausse des loyers ». C'est « un élément fort du développement socio-urbain », assure Bernadette Podeau, responsable de l'agence Watteau. À son tour le B1 (immeuble Callo) va être réhabilité en 2012-2013, à l'exception des cages 24 et 26 vouées à la démolition avant reconstruction d'espaces d'activité tertiaire. Le bâtiment Degas sera également « requalifié en 2011 et 2012 ». Quant au grand Watteau, il devra attendre 2013 - 2014 : les travaux à réaliser seront définis cette année. Toutes ces opérations sont menées « en concertation avec les

locataires concernés ».

### Les espaces verts

Le square Fragonnard va devenir « un nouvel espace de jeux et de convivialité ». Il sera aménagé « à l'image du square Perron » récemment adapté aux attentes des riverains, « même si pour l'instant les habitants semblent moins mobilisés ». Le petit Le Nain va être agrémenté d'un « jardin paysagé, en partie cultivé » par les locataires ; la réalisation est en cours.

### Réactions

Unanimité lors de la visite collective :

« tout change très vite. Ce sera superbe quand les travaux seront achevés. L'environnement est beau. L'évolution est positive parce qu'elle concerne à la fois le bâti, les équipements et les espaces publics ». Pourtant, regrette Evelyne, « je ne pourrai jamais habiter dans les nouveaux immeubles ; c'est trop cher pour moi... et pour tant d'autres personnes ici ». André et Natalia ont fait une demande pour occuper un des logements neufs, mais n'ont « pas de réponse pour l'instant ». Un reproche aussi, plus surprenant ? « On revient sur le béton, comme il y a 50 ans. »



## L'aménagement du Square Fragonnard

A l'instar de ce qui a été réalisé pour le square "Perron", il s'agit de travailler sur la qualification des espaces de jeux et de convivialité à proximité des logements de la rue Fragonnard et plus largement sur le secteur compris entre les rues Ottmann, Ingres et Bd du Massacre. A ce jour, les différentes rencontres entre les parties prenantes du projet ont permis d'affiner un diagnostic assez précis des aménagements sur l'espace public et d'avancer sur la qualification nécessaire au mieux vivre ensemble. Reste toutefois à mobiliser les habitants du secteur pour que les aménagements futurs répondent aux attentes du plus grand nombre.

Depuis septembre 2009, Nantes Habitat, Nantes Métropole, le SEVE et des habitants du bâtiment Fragonnard étudient ensemble les possibilités d'aménagement de cet espace en essayant d'accorder les souhaits des uns avec les possibilités de réalisations des autres. Nantes Habitat fournit les données relatives à l'utilisation de l'espace jeux en fonction de l'âge des utilisateurs. Sur les 59 logements de l'immeuble "Fragonard" actuellement occupés, 45 jeunes y logent dont 38 mineurs. De leur côté, les habitants expriment leurs souhaits :

- Eviter de laisser les tout petits en insécurité, et pour cela fermer l'espace jeux avec la rue Watteau. Cette dernière est encore jugée dangereuse, malgré les aménagements réalisés. Un système de plantation avec lisse-bois permettrait d'identifier le lieu, mais aussi de le sécuriser
- Prendre en compte les nombreuses déjections canines qui obligent les parents à interdire le lieu aux plus petits.
- Eliminer les jardinières car dangereuses (bordures saillantes etc.)
- Modifier l'appui des bancs actuellement en place.
- Poser une rampe le long de l'escalier qui relie la rue Watteau.
- Prendre en compte le fort passage de véhicules rue Watteau et sécuriser l'espace jeux.
- Rendre à l'espace sablé situé entre la rue Watteau et l'espace jeux son aspect piétonnier, ombragé, ludique (il est utilisé aux beaux jours pour les jeux de boule) en l'interdisant au stationnement.
- Utiliser plutôt des plantes aromatiques pour identifier les bordures de l'espace, comme cela a été fait autour de l'immeuble Petit Lenain.



## Le B1

Construit entre 1958 et 1961 le B1 va connaître des transformations profondes au cours des quatre prochaines années. Nantes Habitat va démolir deux cages d'escalier soit environ 30 logements afin de favoriser l'élargissement de la voie au pied du bâtiment. La démolition a pour but de favoriser l'élargissement de la voie centrale et de réduire le nombre de logements situés en étages négatifs. Ces derniers laisseront place à des espaces d'activité tertiaire. Sur la partie haute du bâtiment, 8 logements seront reconstruits pour permettre une nouvelle offre locative attractive. Les logements restants vont être totalement requalifiés (appel d'offre au premier semestre 2010, livraison prévue au premier semestre 2014).



## L'immeuble Degas

Les 84 logements de l'immeuble Degas, construits entre 1957 et 1959 n'ont jamais connu de réhabilitation d'envergure. Un appel d'offres est lancé ce mois-ci pour une requalification globale du bâtiment. Au programme, pour l'intérieur des logements, réfection des installations électriques et de plomberie, mise en peinture et réfection des sols des pièces humides, remplacement des menuiseries extérieures. Pour les parties communes, remise à neuf des halls et des paliers (peinture, sols, plafonds). Enfin pour l'enveloppe du bâtiment et les parties communes, étanchéité, isolation par l'extérieur et résidentialisation. Des logements seront également construits sur du foncier disponible en arrière de parcelle pour créer une liaison avec les pavillons de la Contrie.

Presse Océan, 29 janvier 2010

DERVALLIÈRES. Après une série de démolitions, des programmes neufs sont engagés

## Un quartier en mutation

La démolition de 28 pavillons boulevard du Massacre d'ant de 1964 et 65 est suivie de nouvelles réalisations.

C'est une page ancienne de l'histoire du quartier des Dervallières qui se tourne avec la disparition des pavillons d'habitat social situés le long du boulevard du Massacre. Dans le cadre de son projet urbain, Nantes Habitat a démoli quatre bâtiments depuis 2006 - Le père (48 logements à l'été 2006), Grand Le Nain (109

### Des bâtiments autour d'un petit parc accessible aux résidents

en 2007), Géricault (47 en 2007), Mignard (81 en 2008) - et 28 pavillons boulevard du Massacre. Parallèlement 286 logements ont été « requalifiés » sur le secteur Jean Ingres et 50 autres sur l'immeuble Petit Le Nain. « La démolition des 28 pavillons construits entre 1964 et 1965 est un élément fort et en cohérence avec



Les deux immeubles de 18 logements du Vallon des Dervallières. Cabinet Rocheteau Saillard

l'ensemble du projet urbain des Dervallières pour ouvrir le quartier. La technique utilisée s'inscrit dans une démarche de développement durable » précise-t-on à Nantes Habitat. Après cette première phase, la démolition de la structure béton a été engagée en novembre 2009 avec la technique du grignotage. Le béton a ensuite été

transporté sur un site de concassage pour une utilisation future des granulats obtenus pour des sous-couches de voirie dans l'agglomération ou ailleurs. Le dispositif de relogement des familles concernées a débuté en juin 2005 pour s'achever avec les derniers déménagements en septembre 2009. Depuis mai 2009, le chantier s'est inst-

tallé pour la construction de deux immeubles de 18 logements imaginés par le cabinet Rocheteau Saillard, le Vallon des Dervallières 1. « Les futurs locataires du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage auront un accès direct et individuel à leur appartement. De grands logements en duplex se trouveront de plain-pied avec accès privatif en retrait sur la rue et un

jardin. Dans le même esprit, la composition des logements en étage se rapproche de la maison individuelle. Les logements des deux derniers niveaux sont organisés en duplex, accolés les uns aux autres, à l'image des maisons mitoyennes et bénéficieront d'une grande terrasse comme le montre la perspective du projet » explique Nantes Habitat. La livraison est prévue pour la fin de l'année.

### Un bâtiment de cinq niveaux

Parallèlement, en face de l'école et du pôle sciences et environnement, Séquoia, Nantes Habitat lance la construction d'un bâtiment résidentiel de dimension humaine, de cinq niveaux maximum.

La majeure partie des appartements bénéficiera d'un espace extérieur, balcon, terrasse ou jardin privatif. Les bâtiments sont organisés autour d'un petit parc accessible à tous les résidents. Cet espace privatif est séparé de la rue par l'écran végétal formé par les clôtures. ■



**R**etour en image sur la visite du 11 février 2010 de Patrick Rimbert et du Conseil d'administration au Clos Toreau, quartier en pleine mutation et enneigé pour l'occasion...

L'occasion de découvrir les prestations réalisées dans les logements, les halls, sur les façades des immeubles et d'apprécier la qualité de la résidentialisation.



## La requalification des logements

Pour le volet habitat, aucune démolition de logements mais à l'inverse un lifting profond des bâtiments et de leur intérieur.

La requalification des 607 logements s'accompagne de la refonte des équipements publics et commerciaux. Le quartier change de visage, à tous les niveaux.

Entre mai et juin 2006, les locataires sont consultés pour la première tranche, la rue Saint Jean de Luz (235 logements). Le programme de travaux est approuvé à 76,13 %.

En février 2007, c'est au tour des locataires des rues Hasparren, Hendaye et Biarritz, la seconde tranche (382 logements), de se prononcer. Le programme de travaux est adopté à 79 %.

**L**e Clos Toreau est le dernier grand ensemble d'habitat social (607 logements) construit à Nantes entre 1971 et 1973. Il n'a pas connu de gros travaux de réhabilitation depuis cette date. Le programme de requalification des logements a été élaboré dans le cadre du groupe de programmation qui associe Nantes Habitat, les associations de locataires, la Ville de Nantes et Nantes Métropole.

Edifiées sur une ancienne exploitation, un "clos", les 19 tours dessinées en 1973 par l'architecte Georges Evano ont longtemps souffert d'être coincées entre les pavillons de Saint-Sébastien-sur-Loire qui tournent le dos à la cité et l'ancienne pénétrante autoroutière, véritable ligne de fracture avec le reste du quartier.

Le premier fait marquant du projet de renouvellement urbain et social du quartier a été l'arrivée du busway fin 2006. Cela a été l'occasion de redessiner le quartier, d'améliorer sa desserte. Et de modifier le quotidien des habitants. Requalifiée dans le sillage de l'aménagement de la ligne 4, l'ancienne deux fois deux voies infranchissable est devenue un boulevard pour piétons ! Conséquence, la passerelle qui enjambait l'axe, jadis seul point de passage, a disparu aujourd'hui.



## La nature des travaux

A l'intérieur des logements : remplacement de la porte palière, des menuiseries extérieures, mise en conformité des installations électriques, réfection de la VMC, des évacuation et de la distribution d'eau, mise aux normes de la distribution gaz, remplacement des appareils sanitaires et de la robinetterie, remplacement des sols dans les pièces humides, peinture des pièces humides et réfection de la faïence, aménagement des façades des placards existants, adaptation de logements pour personnes à mobilité réduite, création de logements bleus.



Dans les parties communes : embellissement avec mise en peinture des murs et du plafond, réfection des locaux communs et réaménagement des locaux vélos et poussettes, réfection des halls, remplacement des dalles des paliers d'étage, réfection de l'éclairage, révision des garde-corps, sécurisation de l'accès terrasse.



Intervention sur les façades : imperméabilisation et embellissement, réfection de l'étanchéité et sécurisation des terrasses, remplacement des volets roulants.



Les espaces extérieurs : résidentialisation des abords d'immeubles, mise en place de clôtures avec double contrôle d'accès, plantations, éclairage et signalétique afin de tranquilliser et de personnaliser les halls d'immeuble.

Installation du chantier en janvier 2008.

Démarrage des travaux en mars 2008.

A ce jour les 235 logements de la rue St Jean de Luz ont été réceptionnés.

En juin 2011, la totalité des bâtiments aura été requalifiée, offrant aux quartiers et à ses habitants son nouveau visage.

## Le logement de repos

Nantes Habitat a mis en place une initiative originale pour le confort des locataires pendant la durée des travaux. Car, si les interventions dans le logement s'étalent sur 5 semaines mais pas en continu, les nuisances liées aux travaux dans l'immeuble et à l'extérieur durent beaucoup plus longtemps. C'est là l'inconvénient majeur d'une requalification en site occupé.

Au 8<sup>ème</sup> étage du 6 rue Saint Jean de Luz, l'Office a aménagé un logement de repos pour les locataires ne souhaitant pas rester dans leur appartement en travaux pendant la journée. Ce logement de repos, ouvert à tous permet de partager des moments de convivialité, au calme. Dans la pratique, au maximum 3 ménages peuvent se retrouver. De plus, cela peut être l'occasion de créer du lien avec des voisins.



Il s'agit d'un T3, meublé d'un canapé, d'une TV, d'un micro ondes, d'un réfrigérateur, d'une table et de chaises. Deux chambres vides sont à la disposition des locataires, pour par exemple y mettre un lit bébé.

L'occupation est **à la journée**. Le locataire signe une convention pour une semaine, du lundi matin au vendredi soir. La convention peut être signée autant de semaines que nécessaires.



## Les autres moyens de l'accompagnement MOS (Maîtrise d'œuvre sociale)

### Humains

Un agent de développement pour la conduite de la MOS et une personne à l'agence pour la continuité et la proximité. Toute l'équipe du secteur de l'agence participe à l'accompagnement.

### Le partenariat avec OSER

Pour les locataires ayant des problèmes de santé ou avec des difficultés physiques, l'association intervient sur commande pour aider à faire des cartons et déplacer les meubles, afin de préparer le logement pour les travaux. Elle aide aussi à la réinstallation avec parfois un accompagnement au bricolage.

### Les logements de prêt à titre gratuit et provisoire

Les locataires en difficultés de santé pour qui la présence dans le logement pendant l'intervention des entreprises est impossible, et qui n'ont pas de solution personnelle, peuvent être relogés dans un logement prêté par NH. Dans ce cas, le mobilier et les effets personnels à la vie quotidienne sont déménagés.

Dans le cas où le locataire ne peut le faire seul, Nantes Habitat mandate un déménageur.

Avec remboursement des frais d'installation de l'électricité, gaz et téléphone : les frais imputés par le relogement provisoire sont remboursés. Restes à la charge du locataire l'assurance du logement (5 à 10 euros) et les consommations d'eau, électricité, gaz et téléphone.

### La prise en charge de frais spécifiques engendrés par les travaux

Exemple : déplacement lit médicalisé.

Un logement, meublé comme le logement de repos partagé, est réservé aux assistantes maternelles.

**En chiffre : de juin à décembre 2009, 70 locataires ont été accompagnés sur 120 logements**



## 235 logements déjà rénovés au Clos-Toreau

Ouest France, 12 février 2010

Du sol des logements en passant par la peinture ou l'étanchéité des façades, 607 logements doivent être requalifiés dans le quartier. 235 sont déjà livrés rue Saint-Jean de Luz.

Il est prévu 607 logements requalifiés dans le quartier Clos-Toreau. 235 logements rue Saint-Jean de Luz ont été réceptionnés. Patrick Rimbert, président de Nantes-Habitat et le Conseil d'administration en ont profité pour faire le tour d'un quartier en pleine mutation.

### Un quartier désenclavé

« Par la requalification des logements et les travaux d'infrastructures qui viennent de débuter, l'objectif est de réinsérer dans la ville les deux quartiers, Saint-Jacques et Clos-Toreau », a expliqué Patrick Rimbert. C'est fin 2006, avec l'arrivée du Busway, que le quotidien des habitants a été modifié. Les deux voies de circulation infranchissables sont devenues un boulevard, ayant comme conséquence, la disparition de la passerelle.

### Électricité, menuiserie et peinture

Si le chantier a été momentanément interrompu pour cause de points d'amiante, qui après vérification se sont annoncés sans danger, les travaux intérieurs avancent suivant les délais prévus.

Électricité, menuiserie, réfection de la VMC, mise aux normes de la distribution gaz, remplacements des sols, peintures, aménagements des façades de placards et autres ont été approuvés par 76,13 % des habitants lors de la consultation en juin 2006.



Les habitants, accompagnés de Patrick Rimbert, ont pu découvrir les logements rénovés et obtenir plus de renseignements sur les enjeux de la requalification des immeubles du quartier.

### Les parties communes changent de look

La réfection et l'embellissement des cages d'escalier ainsi que des locaux communs apportent une note de modernité.

### Imperméabilisation des façades

L'imperméabilisation, la réfection de l'étanchéité des façades étaient devenues des priorités.

Les espaces extérieurs ainsi que l'aménagement des abords d'immeubles avec grilles et plantations tranquilisent et personnalisent les halls d'immeuble.

### Un accompagnement pour les locataires

« Un appartement de repos à la journée est mis à disposition des locataires qui ne souhaitaient pas rester

dans leur appartement durant les travaux », souligne Isabelle Couvez, accompagnatrice des habitants. « Ils sont aussi aidés pour le déménagement et la réinstallation du mobilier, mise en carton... ».

30 appartements bénéficient de contrats bleus, facilitant la vie quotidienne et deux sont spécialement aménagés pour les personnes à mobilité réduite.



**LOGEMENTS.** Nantes Habitat « requalifie » la cité du Clos Toreau

Presse Océan, 12 février 2010

## La preuve par la « résidentialisation »

Au sud de la ville, le Clos Toreau se réintègre avec la requalification de ses 19 immeubles.

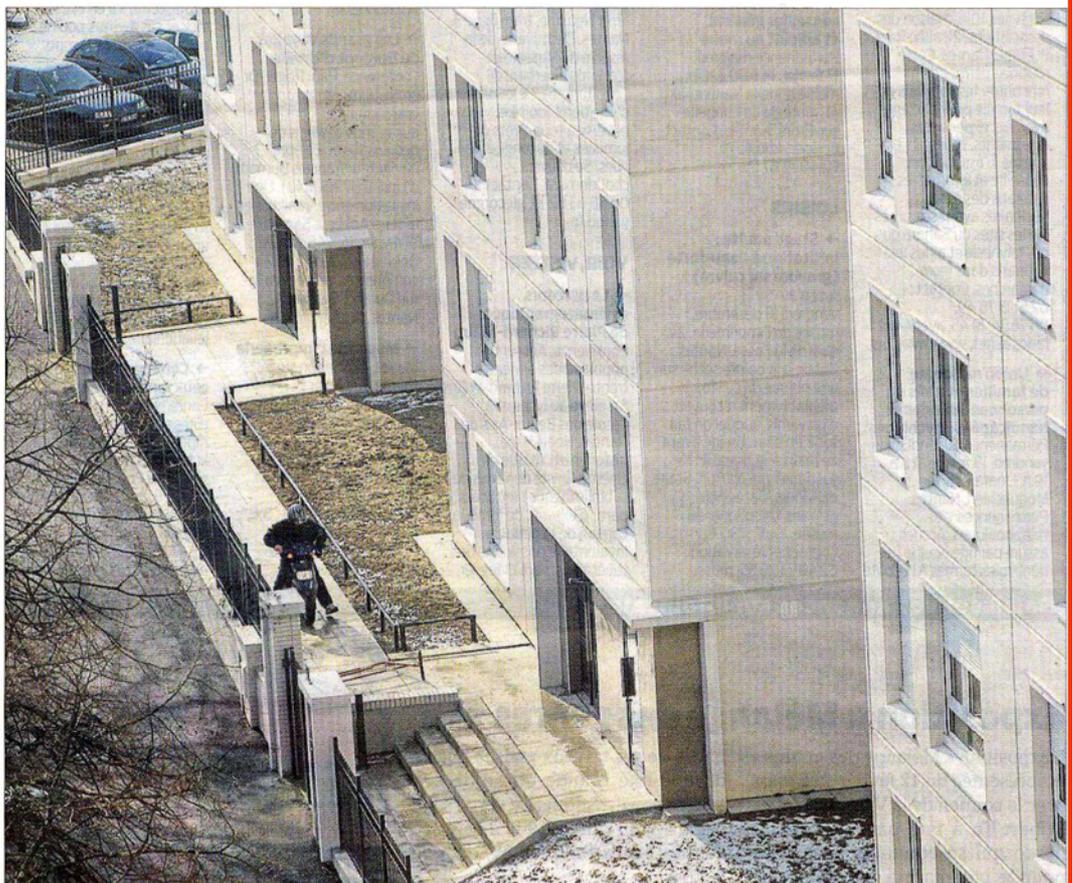
**E**n termes politiquement corrects on dit « travaux de résidentialisation des abords d'immeubles avec mise en place de clôtures avec double contrôle d'accès »... Il faut reconnaître, plus simplement, que les grilles et leurs petits murets en brique qui repoussent du pied des immeubles les espaces de stationnement des voitures donnent un agréable côté « résidentiel » aux immeubles du quartier du Clos Toreau. Ce n'est qu'un détail de la vaste opération de « requalification » du dernier

**Un logement de repos est à disposition pendant les travaux**

grand ensemble d'habitat social de 607 logements situé à la porte sud de Nantes le long du Busway à la frontière de la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire.

### Réalisé en 1973

Patrick Rimbart, adjoint au maire de Nantes et président de Nantes Habitat, reconnaît que le site et ses dix-neuf immeubles réalisés en 1973 ont longtemps été enclavés le long de l'ancienne pénétrente sud à quatre voies. Il fallait d'ailleurs une passerelle pour la franchir et rejoindre le petit supermarché situé de l'autre côté. Aujourd'hui l'aménagement piéton autour de la ligne de Busway a totalement transfiguré le quartier. Des liaisons



Les immeubles autrefois plantés dans leur cité ont pris un air plus résidentiel tandis que les logements sont modernisés. Photo Eric Cabanas

intérieures sont créées, une place centrale, est réalisée (les travaux viennent de débiter). « Nous réinsérons cette cité dans la ville. Grâce au Busway, elle n'est qu'à dix minutes de la place Foch » souligne Patrick Rimbart.

### 235 logements déjà livrés

Les travaux ont débuté dans les logements en janvier 2008. À ce jour les 235 appartements de la rue Saint-Jean-de-Luz ont été récep-

tionnés. En juin 2011, la totalité aura été requalifiée. Les travaux dans les logements sont importants : remplacement de la porte palière, des menuiseries extérieures, mise aux normes de l'électricité et du gaz, réfection de la ventilation, des sanitaires, des revêtements et des sols, adaptation pour les personnes à mobilité réduite. Des interventions ont permis l'imperméabilisation et l'embellissement

des façades et le remplacement des volets roulants.

### T3 mis à disposition temporaire

Mais il n'est pas toujours facile pour les locataires de subir ces travaux qui s'étalent sur cinq semaines pour chaque appartement. Ainsi Nantes Habitat a mis en place un dispositif original d'accompagnement. Au huitième étage du 6 rue Saint-Jean-de-Luz, l'office a

aménagé un appartement de repos pour les locataires ne souhaitant pas rester dans leur logement en travaux pendant la journée. Dans la pratique, un maximum de trois ménages peuvent se retrouver dans ce type 3 meublé d'un canapé, d'une télévision, d'un micro-ondes et d'un réfrigérateur. L'occupation se fait à la journée avec une convention sur une semaine. ■

Eric Cabanas



## Information, Insertion, Investissement, Innovation...

L'édition 2010 de la journée annuelle des fournisseurs permettra de mettre les points sur les i, afin de mieux souligner en quoi une politique d'achat durable pèse sur la vie locale.

**Information**, pour expliquer comment accéder à la commande publique, dans le cadre réglementaire que trace un code des marchés publics profondément remanié tout au long de la décennie 2000 et qui aujourd'hui doit servir de levier à l'expression d'une stratégie d'ensemble, fondée sur la prise en compte des objectifs de développement durable, selon la voie ouverte dans le Code version 2006.

**Insertion**, car l'achat doit être au service de l'emploi, avec la mobilisation de tous les acteurs, et en ligne de mire l'accès à l'emploi pour les publics en parcours d'insertion professionnelle : demandeurs d'emploi longue durée, personnes en situation de handicap, jeunes de 16 à 25 ans sans qualification, allocataires de minima sociaux, publics issus des quartiers relevant de la politique de la Ville.

**Investissement**, car, avec un budget d'intervention sur le patrimoine qui, de 50 millions en 2008 frôle la barre des 120 millions en 2010, Nantes Habitat se place en tête des investisseurs publics intervenant dans le secteur du bâtiment. Construction nouvelle, requalification, résidentialisation : tous les leviers sont actionnés, au service du territoire, de ses habitants et de l'économie locale.

**Innovation**, puisqu'il s'agit désormais d'appréhender différemment nos missions d'aménageur public, tête chercheuse qui doit ainsi promouvoir de nouvelles technologies, expérimenter de nouveaux produits, rechercher des matériaux mieux à même de répondre à la double exigence environnementale et sociale, de préservation des ressources et de diminution des charges.



**Information**, via la séance d'échange et de formation qui s'est tenue avec la CAPEB le mardi 2 mars en soirée, l'occasion pour 80 petites entreprises ou artisans de constater, preuves à l'appui, que l'accès à la commande publique n'est pas un mythe, une voie sans issue, mais bien au contraire une réalité, une façon naturelle de participer à la dynamique de notre office, fier et fort de la responsabilité sociétale qu'il exerce avec détermination.

**Insertion**, avec la manifestation organisée par Jean-Marc AYRAULT et Patrick RIMBERT, le mardi 9 mars 2010, afin de fêter le million d'heures dédiées à l'insertion, grâce à la mobilisation de 259 entreprises, intervenant sur 397 opérations que mènent 26 donneurs d'ordre, avec en tête de liste : Nantes Habitat, en pole position dans ce dispositif ambitieux et volontariste, dont plusieurs témoignages concrets ont mis en exergue la pertinence et l'efficacité.



Information, 2 mars 2010



Insertion, 9 mars 2010

## I comme Information



### Des étapes à respecter

**AVIS DE PUBLICITE**

Vous pouvez prendre connaissance des avis de publicité de l'Etat :

- soit à partir des expositions gratuites : Quai Marceau, Bureau des Travaux de l'Etat, 8, rue de la République, 44000 Nantes, Office des Affaires Régionales, 10, rue de la République, 44000 Nantes
- soit à partir de la base de données : [www.nantes-habitat.fr](http://www.nantes-habitat.fr)

Présentation de l'avis Internet (informations générales et modalités de consultation)

Réalisation du contenu et des illustrations respectueux d'un avis de publicité

Présentation d'un avis de publicité

- Objet de l'avis
- L'Etat
- Modalités d'obtention du Cahier de Conditions des Entreprises (C.C.E.)
- Modalités et conditions de vente des offres

### Présentation des procédures

**Appel d'offres ouvert** : une des procédures formalisées

**En France**, on parle d'« appel d'offres » lorsque l'attribution de l'opération est supérieure au seuil de **4 845 000€ HT** (seuil européen)

- Autant négociation concurrentielle (principe de l'interdiction de l'offre)
- Les services opérationnels (et souvent avec le Maître d'ouvrage) rédigent un Rapport d'Analyse des Offres (R.A.O.) avec notation et classement des offres selon les critères annoncés dans le cahier
- Ne sont pas classés les offres non conformes, « rapprochées », « corrigées » et « acceptables »
- Révison de la Commission d'Appel d'Offres (C.A.O.), une première pour évaluer et agréer les candidatures et une seconde fois pour attribuer les marchés (et régler le cas échéant les offres non conformes)
- Passage au Bureau du Comité d'Administration pour approbation

### Critères de jugement des offres

Ce sont les offres « économiquement les plus avantageuses » qui sont retenues sur la base des critères annoncés dans les documents de la consultation

On parle alors d'offres « trois-dégrés »

Le logeur du « trois-dégrés » n'est plus seul, car le choix des offres s'effectue à partir de plusieurs critères (plusieurs critères = achat durable)

Ainsi, pour les travaux, ce sont les offres suivantes qui sont généralement retenues :

- Prix des prestations : 55%
- Valeur technique de l'offre : 30% (ou 45% à la place de 3<sup>ème</sup> critère)
- Insertion professionnelle : 15%

La répartition de ces poids est souvent entre 45 et 55% du prix, 40% des prestations (travaux) et 15% de l'insertion professionnelle

La répartition de ces poids est généralement la suivante : - prestations : 55%

La répartition de ces poids est souvent entre 45 et 55% du prix, 40% des prestations (travaux) et 15% de l'insertion professionnelle

### Les avantages financiers possibles

**AVANCE**

Mécanisme d'une avance (au titre du cautionnement) de la vérification et le montant du marché depuis 50 000 € HT et si le délai d'exécution est supérieur à 2 mois (100 000 € HT) ou 100 000 € HT (si le montant du marché HT est supérieur à 100 000 € HT) ou 100 000 € HT (si le montant du marché HT est supérieur à 100 000 € HT)

**ACCOMPTES**

Pour les P.M.E. et les artisans, le C.M.P. fixe à 1 mois maximum le seuil de 3% de possibilité de versement des acomptes de travaux

**DELAIS DE PAIEMENT**

Pour les marchés dont le public a été autorisé à accéder au 1<sup>er</sup> janvier 2010, le délai moyen de paiement est de 25 jours

En cas de dépassement des délais moyennés conventionnels, taux de 5 % au 1<sup>er</sup> janvier 2010, le SME global sera de 50 jours

**OBJECTIF DE TR** (moins le décalé à 30 jours)

**REVISION**

Pour les marchés de travaux supérieurs à 500 000 € HT, une révision des prix est possible dans les clauses des cahiers de charges, sur la base d'indices CI

### La clause sociale et environnementale

Mécanisme pour les 2 types de clauses : possibilité d'obtenir des offres dans le cadre des offres, ainsi que les clauses sociales et environnementales. Obligation de s'y conformer pour l'entreprise, sous peine de retrait de l'offre

Les clauses sociales : Seules d'un minimum d'heures de travail

Objectif (payement) social à l'emploi (taux de présence en effectif) (beneficiaries 100-1000) dans les clauses d'insertion depuis 1<sup>er</sup> janvier 2010, pour les offres de 100 000 € HT et plus, négociées

Les entreprises peuvent remplir cette obligation :

- Soit par des embauches directes
- Soit en sous-traitant à une entreprise d'insertion
- Soit en mobilisant un GEMO D'RI (équipementier d'insertion pour l'insertion de 20 personnes)
- Soit en utilisant un contrat d'insertion

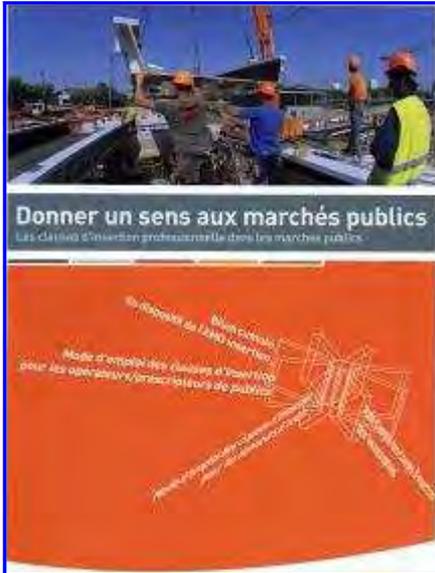
A Nantes Habitat : clause sociale sociale et payement des offres (15-18)

Objectif de 20% d'insertion professionnelle, réflexion en cours à Nantes Habitat

Exemples de 3<sup>ème</sup> critères : respect de la charte « plus beaux travaux » - Héritage et HDE à ...

Le critère environnemental peut aussi venir compléter le 3<sup>ème</sup> critère

**I** comme Insertion



**L'insertion dans les marchés de Nantes Habitat...**

**Quelques exemples :**

- ▶ Requalification 183 logements Bout des Landes : **3 610 h**
- ▶ Requalification 363 logements Bout des Landes : **6 290 h**
- ▶ Construction neuve 36 logements Le Nain : **2 610 h**
- ▶ Construction neuve 35 logements Lepère : **2 670 h**
- ▶ Construction neuve 70 logements La Bourdaine : **5 800 h**
- ▶ Construction neuve 45 logements Bonne Garde : **3 930 h**
- ▶ Construction neuve 45 logements Terrasses du Halage : **3 280 h**
- ▶ Marchés à bon de commande DME : **3 805 h** par an
- ▶ Marchés à bon de commande Adaptation logements bleus et PMR : **4 820 h**
- ▶ Réfection étanchéité multisite 2010 : **4 850 h**
- ▶ Réfection installations chauffage Port Boyer : **3 400 h**
- ▶ .....



**DirectNantes, 10 mars 2010**



**INSERTION PROFESSIONNELLE  
Le million d'heures atteint**

■ Après cinq années de fonctionnement, le seuil du million d'heures de travail dédiées à l'insertion a été atteint sur Nantes Métropole. 259 entreprises ont été mobilisées et 1 335 personnes ont bénéficié d'un contrat de travail. Mise en œuvre en 2004 par Nantes Métropole, la clause d'insertion professionnelle dans le cadre des marchés de travaux liés aux grands chantiers, mais aussi dans les services (propreté, espaces verts, etc.), a permis à 51 % des personnes en insertion d'accéder à un emploi durable. La réalisation du Zénith et la ligne du BusWay ont intégré cette clause. «Ce dispositif permet de concrétiser le lien entre les entreprises et l'insertion, souligne Jean-Marc Ayrault, président de Nantes Métropole. Il marque la cohérence d'une politique d'ensemble.» Comme pour le Vallon des Dervallières, avec notamment le groupe scolaire et le pôle de sciences Sequoia. «Il s'agit là d'un chantier de rénovation urbaine, sociale et culturelle. Il faut renforcer encore ce dispositif.» Moddy Bencheouder, 20 ans, sorti du système scolaire en 4<sup>e</sup>, raconte: «Je ne savais pas trop ce que je voulais faire. On m'a dit d'aller voir Inserim, une structure d'insertion. L'entreprise pour laquelle je travaillais quartier des Dervallières m'a proposé d'autres chantiers. Cela m'a permis de voir que j'aimais bien travailler dans le bâtiment. Il y a tout le temps du boulot.»



**EMPLOI.** La moitié des bénéficiaires de la clause d'insertion retrouve un emploi

## Prière d'insérer des chômeurs

Nantes Métropole impose aux entreprises qui travaillent pour elle d'embaucher des salariés en insertion.

Fayçal Hasni est content. Son dernier employeur, Axima, vient de l'augmenter. « J'étais ouvrier PL, je suis passé P2 ». Depuis deux ans, ce Tunisien de 43 ans, plombier de formation, enchaîne les contrats d'intérim dans des entreprises du BTP travaillant dans l'agglomération nantaise. « Je n'arrête pas. Je prends juste deux semaines de vacances, l'été. J'aimerais bien un CDI mais en attendant, ça me va comme ça ».

**« Aujourd'hui, c'est devenu un mode de recrutement comme un autre »**

Fayçal fait partie des 1 335 personnes qui, depuis 5 ans, ont bénéficié du dispositif « clause d'insertion » mis en place par Nantes Métropole, rejointe depuis par 25 autres donneurs d'ordres publics ou para-publics (communes, sociétés d'économie mixte, bailleurs sociaux, CHU...).

### Public ciblé

Sur le papier, le dispositif est simple. Il impose aux entreprises qui veulent obtenir des marchés de travaux liés aux chantiers publics ou des contrats de services (propriété, espaces verts...) d'embaucher des salariés en insertion professionnelle. Publics visés : les chômeurs



Fayçal Hasni fait partie des 1 335 personnes ayant bénéficié de la clause d'insertion depuis 2005.

de longue durée, les jeunes de 16 à 25 ans sans qualification, les allocataires du RSA et les travailleurs handicapés. Objectif : accompagner leur accès ou leur retour à l'emploi. Depuis 2005, près d'un million d'heures de travail ont ainsi été dédiées à l'insertion

sur les chantiers réalisés dans l'agglomération.

Et sur 1 335 bénéficiaires, plus de la moitié (651 94) ont accédé à un emploi ou une qualification.

### Réticentes au départ

A ce jour, 260 entreprises, dont 200 du bâtiment et des

travaux publics, se sont inscrites dans ce dispositif. « Quand on leur a imposé la clause, beaucoup ont rechigné », raconte Didier Obé, le « M. Insertion » de Nantes Métropole. Mais aujourd'hui, la plupart jouent le jeu et dépassent même les objectifs qu'on leur fixe ».

« C'est vrai qu'au début, on a pris ça comme une contrainte », explique Bruno Daussy, de l'entreprise de bâtiment GCC, qui a notamment travaillé sur le Zenith. Mais avec le temps, on s'est rendu compte que cela pouvait être un mode de recrutement comme un autre ». Sur le chantier de la nouvelle école des Dervallières, GCC (71 salariés) a ainsi recruté quatre personnes en insertion. L'une d'entre elles va bientôt être embauchée en CDI. ■

Xavier Bousillon

## Du Zenith au vallon des Dervallières

### 1 Savants calculs

En fonction du type de chantier, la clause impose de réserver entre 5 et 7 % des heures de travail à des salariés en insertion professionnelle. En sont exclus certaines tâches trop techniques ou des chantiers trop courts.

### 2 Suivi et évaluation

A Nantes Métropole, une cellule technique (Assistance maîtrise d'ouvrage) est chargée d'assister les entreprises et les structures d'insertion dans la mise en œuvre du dispositif, le suivi et l'évaluation des bénéficiaires.

### 3 Grands chantiers

A titre d'exemples, la construction du Zenith a généré 11 700 heures d'insertion, le chantier du BusWay 22 000. Actuellement, 82 salariés en insertion travaillent sur le chantier de rénovation des Dervallières (285 000 heures).

### 4 Partenaires

80 % des entreprises font appel à des structures spécialisées, comme le Geiq BTP, pour recruter leurs salariés. « Cela a permis de créer un dialogue entre acteurs économiques et acteurs de l'insertion », se félicite Didier Obé.



## L'insertion décroche le million d'heures

Nantes Métropole se sert des chantiers publics pour développer l'insertion professionnelle.

### Le chiffre : 1 million

C'est le nombre d'heures de travail effectuées depuis 2004 par des personnes sans emploi, grâce aux clauses d'insertion sociale et professionnelle dans les marchés de travaux publics.

### Le record : 285 000 heures

Parmi les principaux chantiers concernés dans la métropole nantaise, c'est le Vallon des Dervalières qui décroche la timbale avec 285 000 heures réalisées. Sur le busway, 26 736 heures ont été réalisées par des demandeurs d'emploi, jeunes sans qualification ou handicapés. Les autres principaux chantiers sont le Zénith, l'île de Nantes, la piscine de Malakoff, l'aménagement de la route de Vannes, la salle festive Nantes Nord et l'Institut d'études avancées.

### Le parcours : vers l'emploi

Le dispositif comprend des séquences de formation et une validation des acquis. À l'issue d'un parcours d'insertion, 50 % des bénéficiaires ont trouvé un emploi ou une qualification.



Au Vallon des Dervalières, 285 000 heures d'insertion ont été réalisées.

### Le sigle : Amo

C'est le nom du service spécialement affecté à la mise en œuvre de l'insertion : Assistance à maîtrise d'ouvrage. Ce service Amo conseille les entreprises et les collectivités dans l'introduction de l'insertion dans les marchés. L'Amo conseille Nantes Métropole, mais aussi d'autres

collectivités publiques. « Il ne s'agit pas de juxtaposer un projet de chantier et une logique d'insertion, indique l'adjointe Johanna Rolland, mais de faire avancer les deux ensemble. »

Le dispositif est reconnu comme l'un des plus avancés au plan national.

