

# LA RESIDENTIALISATION



# LES TROIS OBJECTIFS ACTUELS

---

1. Produire un « le Guide de résidentialisation » pour élaborer une conception commune de la résidentialisation, fruit d'un travail collectif et transversal aux différents métiers.
2. Construire progressivement une politique et une stratégie d'intervention avec la Ville de Nantes et la Communauté urbaine qui assument la compétence « espaces publics »
3. Associer les agences décentralisés et les habitants dans la réalisation des opérations

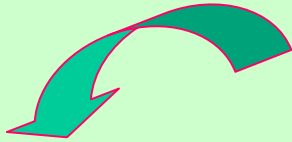
# Pourquoi un guide de résidentialisation ?



UN OUTIL COMMUN  
POUR LA STRATEGIE  
DE RESIDENTIALISATION

Pour développer cette stratégie, Nantes Habitat veut à tout prix éviter de modéliser et standardiser la résidentialisation de son patrimoine. Nantes Habitat trouve plus pertinent de développer une culture et des savoir-faire susceptibles d'influencer l'ensemble des actions sur le territoire que conduisent le siège et les agences.

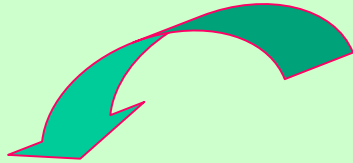
# Pourquoi un guide de résidentialisation ?



Cela se traduit par un premier guide, qui vise à :

- ✦ Elaborer une stratégie à l'échelle d'un bailleur,
- ✦ Aider chaque agent et chaque équipe de gestion à :
  - ▶ comprendre mieux une perspective d'actions à long terme,
  - ▶ situer son action et sa pratique par rapport à une perspective générale,
  - ▶ intervenir avec pertinence sur la mise au point des petits et grands projets d'amélioration et d'aménagement,
  - ▶ expliquer aux habitants le sens des actions entreprises par Nantes Habitat,
  - ▶ construire progressivement des résidences en mobilisant les ressources ordinaires et exceptionnelles de Nantes Habitat,

# Quelle stratégie de résidentialisation



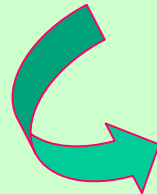
Cette perspective commune vise à :

- ↘ Différencier nettement des parties dans chaque quartier,
- ↘ Offrir aux habitants un support d'attache intermédiaire entre le logement et le quartier,
- ↘ Clarifier les territoires de gestion et les responsabilités de gestion urbaine des différents partenaires : Nantes Habitat, Communauté Urbaine, Ville de Nantes en premier lieu.
- ↘ Rattacher ces nouvelles résidences aux continuités urbaines de la ville. Les banaliser dans l'organisation urbaine générale de Nantes.

# Qu'est-ce que la résidentialisation ?

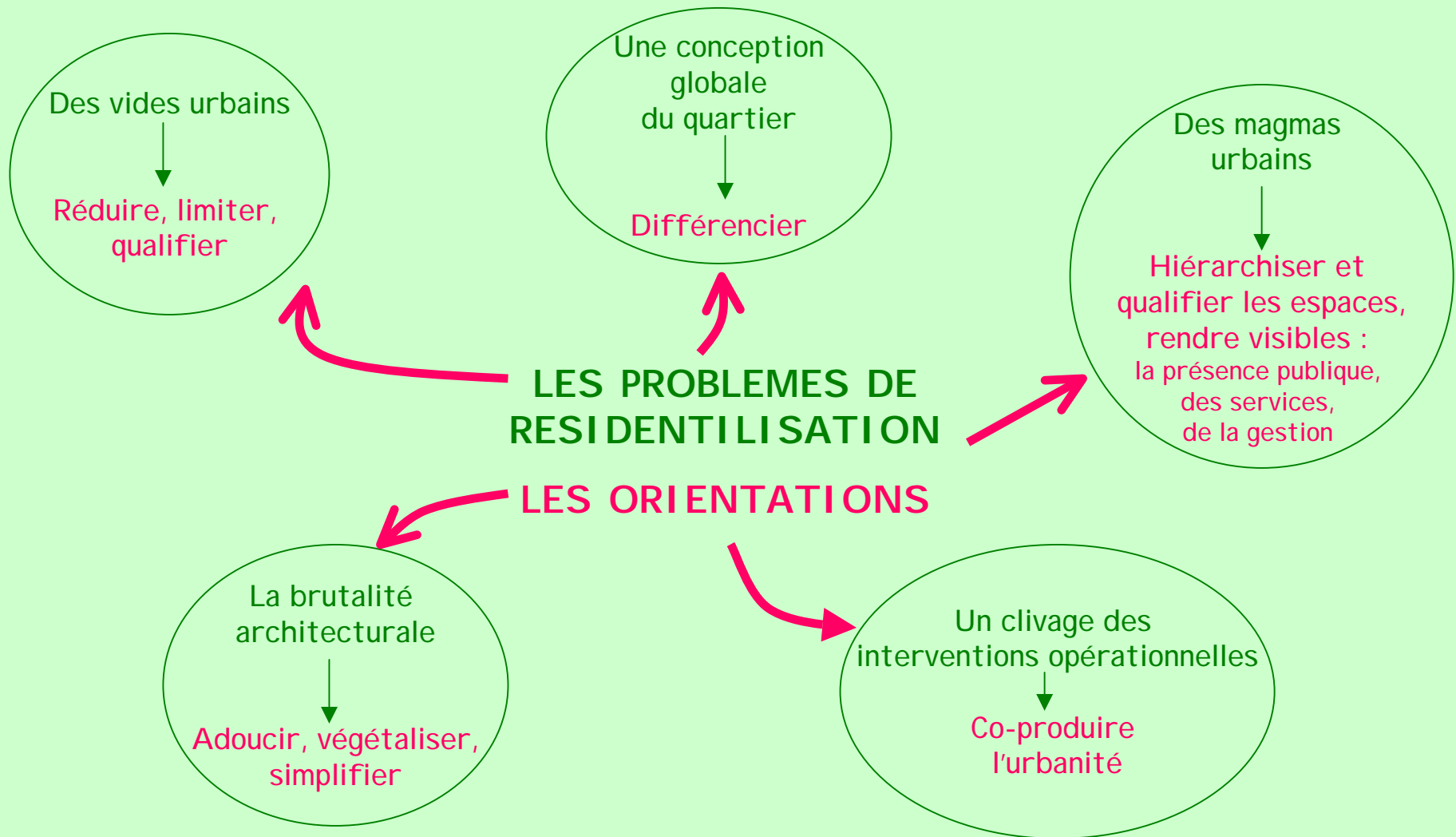
La Résidence, c'est :

- un lieu intermédiaire entre le quartier et le logement,
- un lieu facilement identifiable par les habitants et les visiteurs,
- un lieu auquel et à travers lequel les habitants peuvent ressentir **une appartenance commune**,
- un lieu sécurisé,
- un lieu suffisamment distinct et séparé des autres espaces du quartier pour que les tiers n'aient aucun motif d'y passer ou de s'y tenir (en dehors des visiteurs et des personnels de service),
- un appui sur l'espace public.



**Aucune traversée publique  
de l'espace résidentiel !**

# Qu'est-ce que la résidentialisation ?



# Qu'est-ce que la résidentialisation ?

« Différencier »

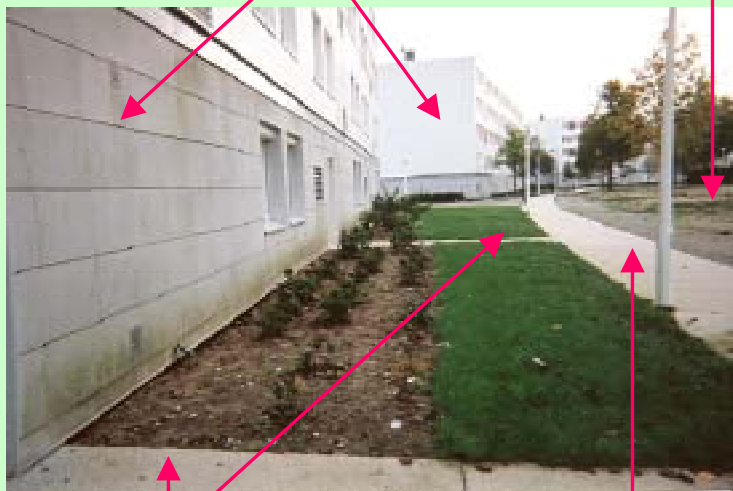
## Problèmes

Architecture uniforme

Façades uniformes

Réhabilitation uniforme

Vide central homogène



Pieds d'immeubles  
uniformes

Nantes-Grande Noue

Chemin infini :

chemin uniforme rattache  
tous les immeubles à une  
même unité

## Orientations

Bâtiments séparés  
par un arbre

Architecture  
uniforme



Chemin résidentiel  
étroit se divisant  
vers deux résidences

Saint Herblain

Rue collective  
« publique » large

# Qu'est-ce que la résidentialisation ?

« Clarifier les espaces »

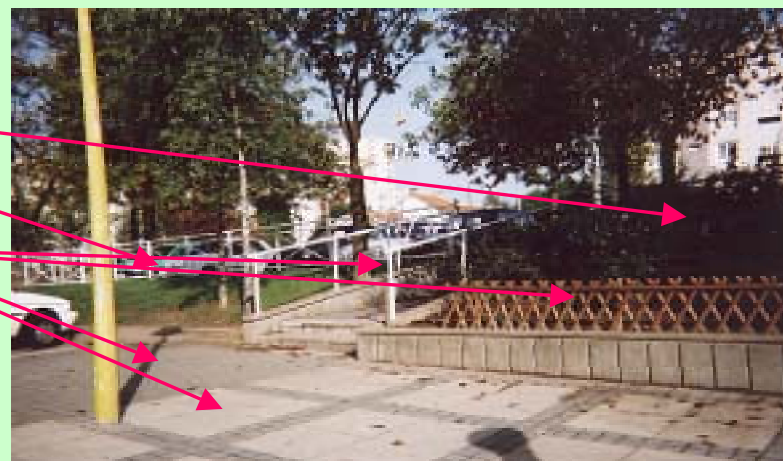
Distinction discrète mais forte entre espace public (collectif) et espace résidentiel.

Différence de traitement :

- massif = protection, intimité
- gazon vert = transparence

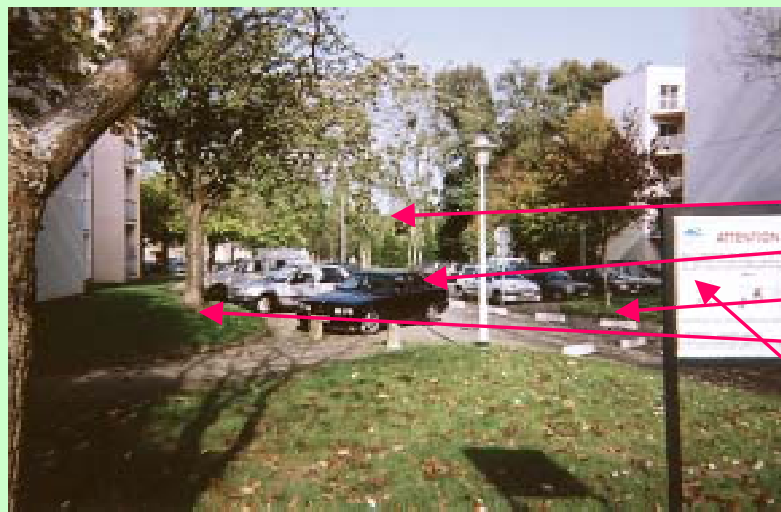
Différence de sol, différence de barrière (métal et bois)

## Orientations



Nantes-BelleVue

## Solutions insuffisantes



Nantes-Les Roches

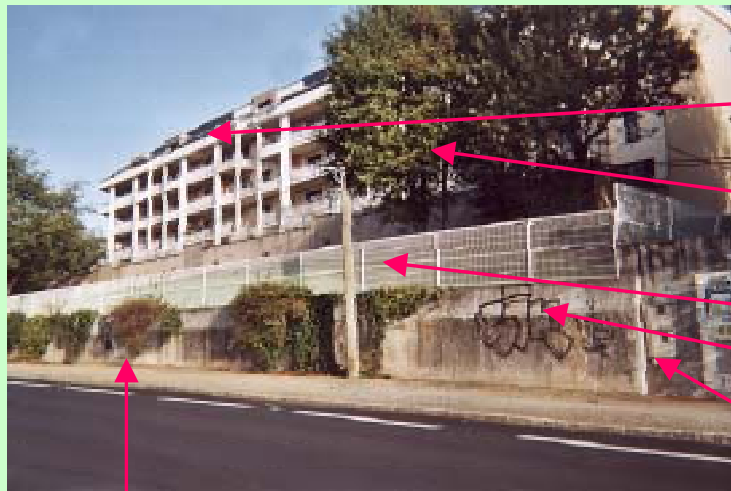
Ambiance résidentielle mais :

- profondeur infinie
- voiture mal stationnée
- encombrement au sol de plots béton peu lisibles
- emboîtement de pieds d'immeubles engazonnés (identiques)
- panneau d'information hors cheminement

# Qu'est-ce que la résidentialisation ?

« produire ensemble la qualité urbaine du quartier »

## Production clivée



Apports de l'intervention privée :

positifs :

- façade avec de larges balcons pour amplifier la relation au grand paysage
- présence végétale

négatifs :

- grillage nu
- haut mur de béton : vite sale, prêt à taguer
- coins de rejet sur rue

Faible apport de l'intervention publique :

- un trottoir en stabilisé

Apport du public :

- alignement d'arbres
- bandes neutralisées
- bandes piétonnes

## Co-production



Apport du privé :

- fort apport végétal
- grillage soutenu par la végétation
- marquage accueillant de l'entrée résidentielle
- grillage résidentiel

# Qu'est-ce que la résidentialisation ?

« Réduire les vides urbains / créer une animation urbaine »

## Vide Urbain



- pas de distinction entre espace public et espace privé
- jardins privatifs non-animés
- sols non qualifiés
- marquage très faible du changement d'espace
- interruption de la végétalisation

## Animation urbaine

Forte animation en rez de chaussée :

- casse l'uniformité architecturale
- différencie les halls
- anime par débordement



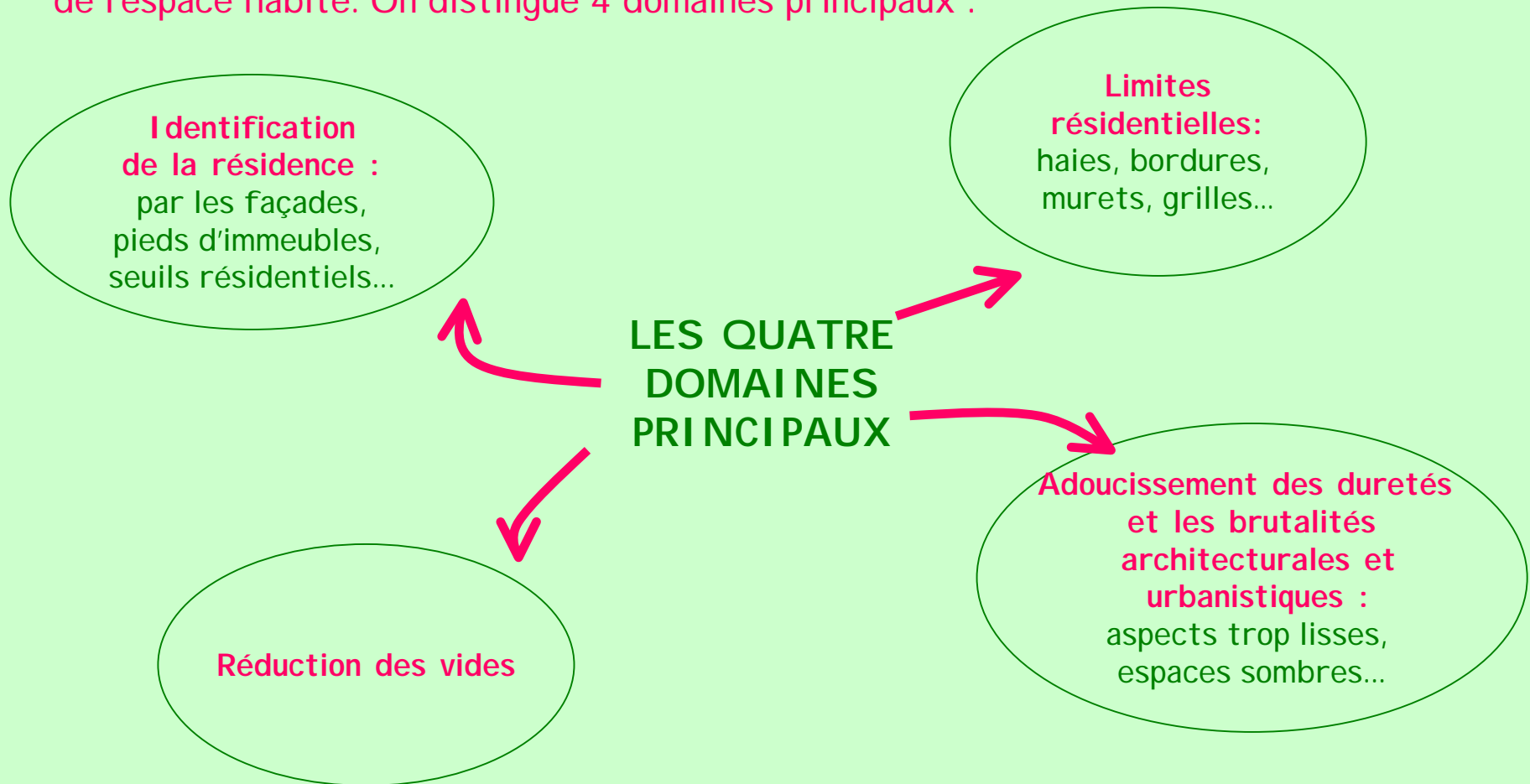
Pergola urbaine :

- redivise l'espace
- casse l'uniformité architecturale

Marquage au sol très qualifiant

# Les domaines de la résidentialisation

Les domaines de la résidentialisation sont ceux qui peuvent contribuer à l'urbanité de l'espace habité. On distingue 4 domaines principaux :



# La démarche de résidentialisation

## TROIS PRINCIPES PEUVENT GUIDER CETTE DEMARCHE

- Le principe de progressivité ...on ne réalise pas tout en une fois
- Le principe d'intervention à des échelles très différentes ...
- Les principes de gestion des espaces ...

# La démarche de résidentialisation

*Trois principes peuvent guider cette visée...*

## Principe de gestion des espaces

L'un des enjeux de la résidentialisation, c'est de permettre une amélioration du service rendu, une adaptation de la gestion des différents lieux, une facilitation de certaines tâches.

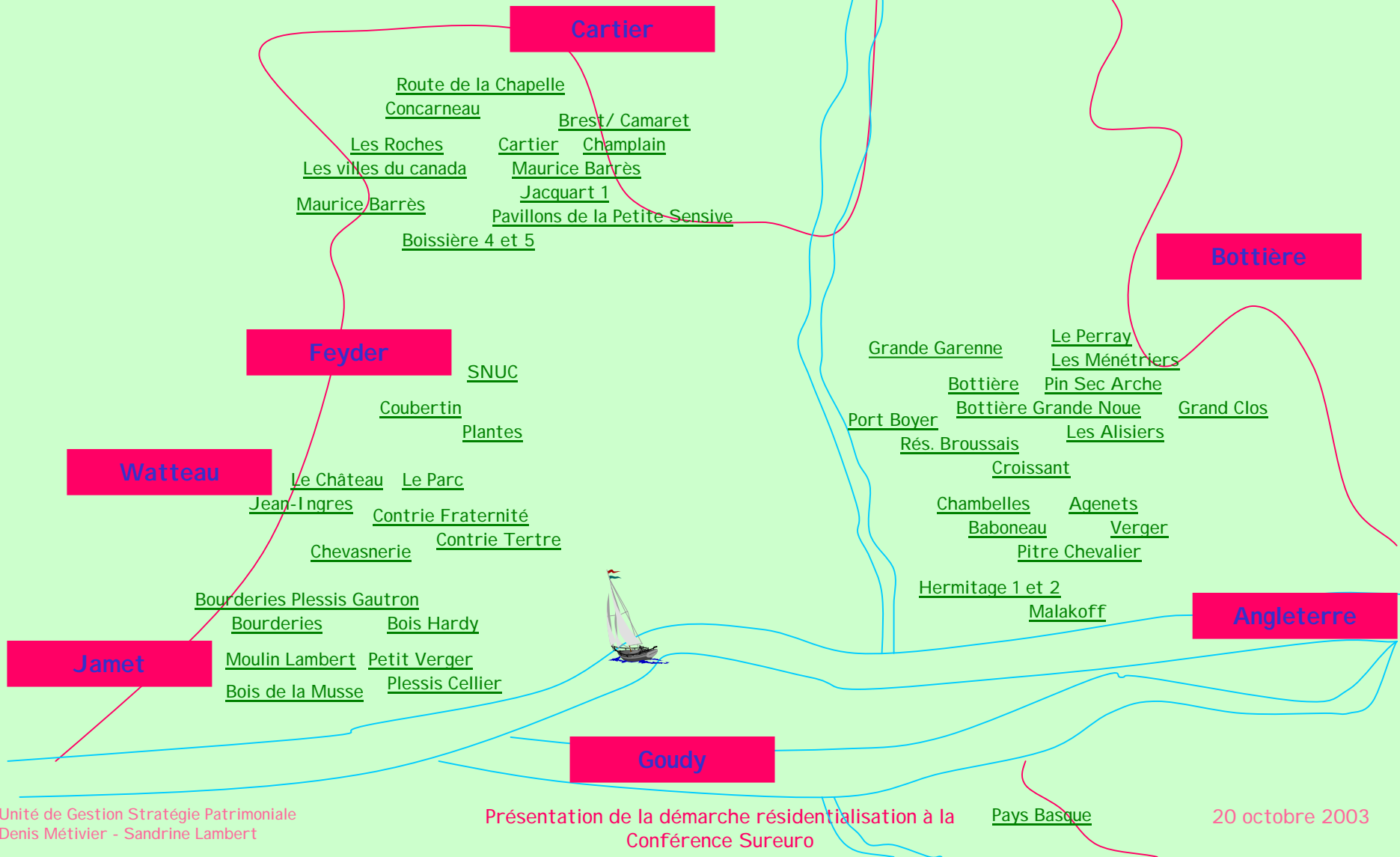
Un grand risque serait d'imaginer et de réaliser des résidences qui seraient en fait des facteurs d'alourdissement de la gestion.

Pour chaque résidence, comme pour l'ensemble du site, il convient donc de s'interroger sur les points suivants :

- qui sera le responsable de la résidence : référent pour les habitants ?
- quelles sont les superficies des territoires résidentiels ?
- quels sont les nouveaux moyens impliqués par certains choix résidentiels, par exemple, un massivage important peut impliquer des compétences jardinières,
- quelles économies sont envisageables pour une réduction des dégradations ?

Il faut nécessairement évaluer si la charge de gestion sera stable ou en légère croissance voire en diminution. Dans tous les cas, il faudra prévoir l'ajustement des ressources humaines à la nouvelle charge de gestion.

# Les propositions des Agences 2003-2011: 11 000 logements

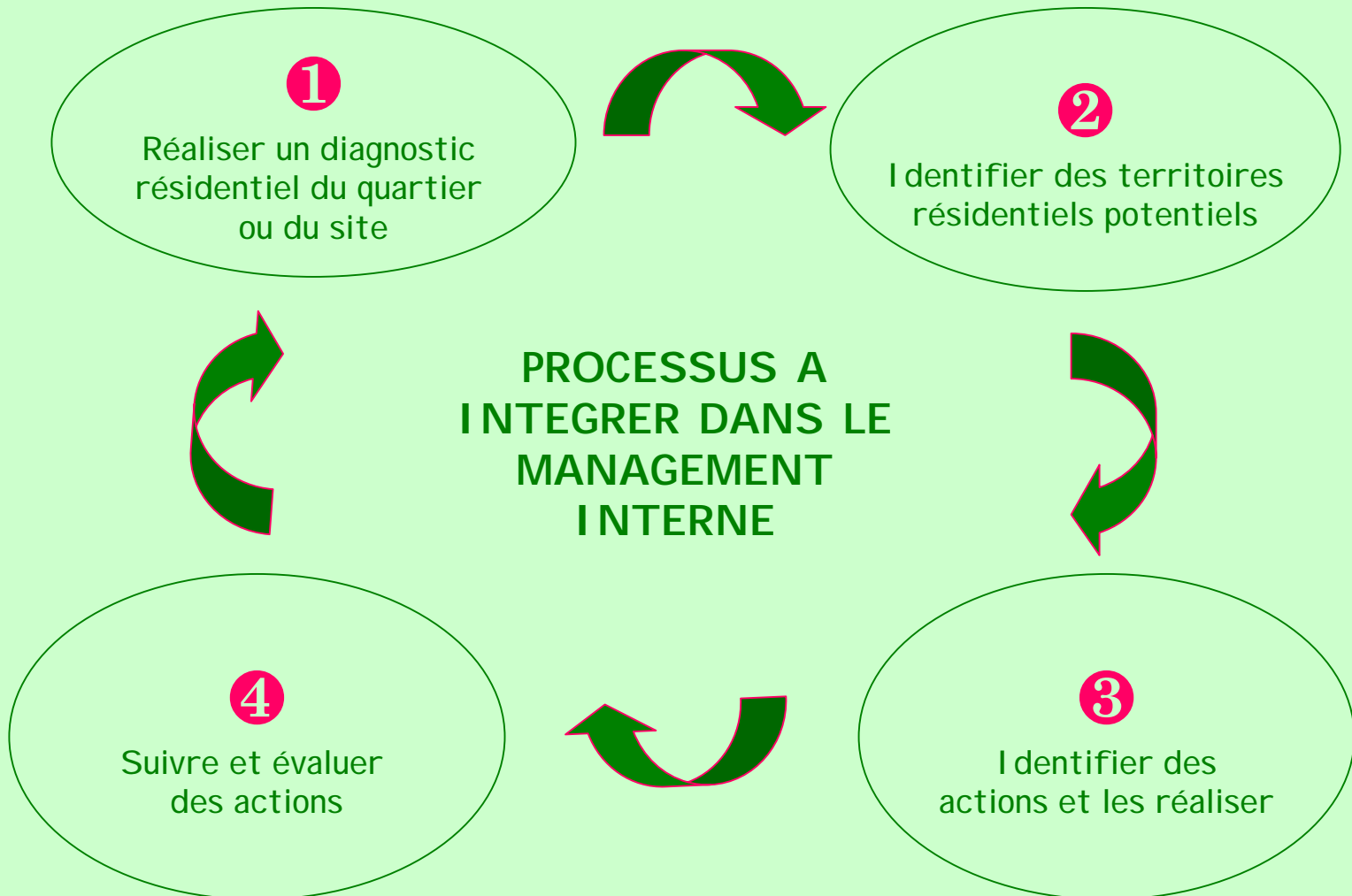


# La conduite de la résidentialisation

Le cadre général de mise en œuvre de la résidentialisation du patrimoine est précisé de la manière suivante :

- ✦ Le Plan Stratégique de Patrimoine fixe les grands objectifs 2003-2011, soit environ 6 000 logements à résidentialiser, négociés avec les partenaires.
- ✦ Pour chaque projet important, le Directeur Général missionne le Responsable d'Agence pour la conduite du projet de résidentialisation avec une lettre de mission et un cahier des charges qui précisent le partenariat avec les associations de locataires, la Ville de Nantes et la Communauté urbaine notamment.
- ✦ Les unités de gestion du siège mettent en place tous les niveaux d'ingénierie du projet avec le responsable d'Agence. Il assure le portage des procédures de financement et de marché. La maîtrise d'œuvre peut être assurée en interne pour les opérations simples ; elle est externalisée pour les projets importants et/ou complexes.
- ✦ Un guide opérationnel des projets est en cours d'élaboration avec nos partenaires Ville de Nantes et Communauté urbaine.

# La conduite de la résidentialisation



# Le partenariat, clé de la réussite

**Nantes Habitat  
engage,  
dans un premier  
temps,  
une démarche  
interne**

- Une évaluation de nos premières expériences et de nos savoir-faire
- L'élaboration d'un schéma de résidentialisation sur le quartier des Dervallières de 2700 logements,
- La production du « guide de résidentialisation »,
- La capitalisation des expériences des autres bailleurs HLM.

# Le partenariat, clé de la réussite

**Nantes Habitat  
vise,  
dans un deuxième  
temps, c'est  
l'étape actuelle**

- A créer le partenariat d'objectifs et de moyens avec la Ville de Nantes, la Communauté urbaine et l'Etat,
- A réunir les associations représentatives de locataires autour de cette nouvelle approche de requalification résidentielle.

# Le partenariat, clé de la réussite

## Les problèmes à résoudre avec nos partenaires

### ✦ L'adaptation des domanialités :

- les principes de réorganisation globale du foncier,
- les principes de l'adaptation des domanialités au fur et à mesure des réalisations,
- l'adaptation des modalités de gestion des espaces résidentiels et des espaces publics en évitant l'augmentation des charges des locataires

### ✦ La programmation pluriannuelle ajustée en fonction des projets d'aménagement et de renouvellement urbain des quartiers.

Dans le Plan Stratégique de Patrimoine :

- la hiérarchisation des actions par Agence,
- l'évaluation des investissements nécessaires,
- les scénarios et les simulations consolidés.

# Le partenariat, clé de la réussite

## Les problèmes à résoudre avec nos partenaires

- ↘ La mise en place de dispositifs de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre en fonction :
  - des enjeux locaux,
  - des domanialités,
  - de la complexité des projets,
  - des contraintes de réseaux, tri sélectif, enlèvement des ordures ménagères...
- ↘ La communication, la consultation, la concertation avec les associations de locataires et les résidents.
  - les incidences de la gestion sur les charges locatives,
  - la conception des espaces résidentiels en fonction des usages des habitants.

# Le financement

Les actions de résidentialisation peuvent porter sur :

Le bâti de l'entrée de  
l'immeuble à la  
porte palière

Les espaces de proximité,  
propriété actuelle de  
Nantes Habitat

L'espace public,  
propriété des  
collectivités

Le coût de la résidentialisation relevant de Nantes Habitat résulte du projet. Chaque projet est spécifique et sa réalisation peut être progressive. Il peut être évalué aujourd'hui de 1 000 euros à 6 000 euros par logement.

Le financement est en cours de négociation avec nos partenaires dans le cadre du Programme Local de l'Habitat.

# PHASE OPERATIONNELLE

Nantes-Habitat et les partenaires identifient 3 types de projets :

- intégrés aux opérations de requalification, à partir de 2003
- qui viennent compléter les opérations d'amélioration récentes
- de revalorisation pour faciliter une commercialisation difficile