

## NANTES SAINT NAZAIRE IMMEUBLE DEMONSTRATEUR « LE GUERANDAIS »



**Enrayer la perte d'attractivité du centre-ville reconstruit de Saint Nazaire en incitant à la réalisation de travaux sur le parc privé.** L'opération illustre le potentiel de rénovation globale du patrimoine des années 50-70 et cherche à produire des effets d'entraînement en étant **démonstratrice** « champ des possibles » de la rénovation ; **exemplaire** (sobriété énergétique, amélioration acoustique, respect du patrimoine, fonctionnement futur de la copropriété..) et **reproductible** (faisabilité, coût supportable par privé, opération de référence).

Opération intégrée au plan d'actions en faveur des copropriétés de la reconstruction (2013-2020) et à la concession immobilière CARENE/SONADEV.

**Retombées attendues :** inciter les opérateurs privés à rénover thermiquement et acoustiquement les immeubles de la Reconstruction privés, constituer l'opération de référence pour les futures rénovations réalisées dans la concession immobilière.

### Dispositif opérationnel mis en place : Les parties prenantes du projet et de leur rôle

- Propriétaire : CARENE puis SONADEV
- Maître d'ouvrage : SONADEV (Mou déléguée par CARENE / concession)
- Maître d'œuvre : Vendredi Architecture (Nantes)

Autres intervenants	Rôle	Stade d'intervention au cours du projet
AKAJOULE/Log BE/EVEA	AMO thermique, acoustique et coût environnemental global	Etude pré-opérationnelle, MOE et travaux
NOVABUILD (cluster BTP)	Expertise	

### Caractéristiques techniques générales de l'action

Ancien bar-hôtel – construit en 1956 – R+2 – 300 m<sup>2</sup> + combles (90 m<sup>2</sup> >1,80 m) + cave  
Changement de destination en 1 local d'activité et + 6 logements – livraison octobre 2017.

## **Spécificités architecturales et technique de l'action**

Fait partie du centre-ville reconstruit et d'une séquence urbaine remarquable → unité architecturale à préserver.

Orientation : immeuble en angle sud /est.

Soumise à réglementation zone sismique 3 /catégorie II.

Rester en deçà des normes accessibilité/ PMR pour des raisons de faisabilité financière.

## **ENERGIE**

Niveau de performance avant travaux en Kwh : Cep = 262,5 KWhep/m<sup>2</sup>.an, soit 90 000 kWhef environ.

Niveau de performance atteint après travaux en Kwh : Cep moyen = 84,1 KWhep/m<sup>2</sup>.an, soit 20 000 kWhef environ.

Certification BBC rénovation : non mais niveau atteint.

Coût total des travaux en € : 660 000 HT hors acquisition et honoraires.

Niveau de charge énergétique actuelle : estimation (RTex) → Environ 10 000 €/an

Niveau de charge énergétique visée : estimation (RTex) → Environ 2 000 €/an

Méthodologie d'évaluation : à partir des consommations réglementaires RT 2005 ex.

## **FINANCEMENT**

Partenaires financiers	Nature du financement (prêts/subvention/fonds propres/emprunt...)
CARENE	Fonds propres (participation concession)
PIA/VDD/Ecocité	Subventions

Équilibre financier obtenu par la remise sur le marché des 6 logements + local d'activité.

## **COPROPRIETE/OCCUPANTS**

En cours de commercialisation – accession libre – livraison octobre 2017.

Profil des occupants (sur 2 logements vendus) : bailleurs et occupants.

Activité : salariés et retraités.

Population active et retraitée.

Typologie de revenus : CSP +.

## TRAVAUX

Etat d'avancement de l'action : Clos couvert achevé - Réalisation des travaux intérieurs.

Postes	Solution avant travaux	Solutions retenues	Coût (au m <sup>2</sup> de surface habitable le cas échéant) pose comprise
Audit initial	Acoustique et thermique	ITI + réglementation acoustique	
Accompagnement des occupants et copropriétaires	Immeuble inoccupé	Nouveaux occupants : évaluation performance des travaux réalisés + mise en place d'un règlement de copropriété exemplaire	
Solutions concernant le bâti	Surélévation ossature bois + création de balcons et terrasses + système de duplex inversés (luminosité des pièces de vie)	Idem	
Solution concernant les équipements eau chaude, chauffage, ventilation	Chaudière collective gaz, ballons thermostatiques, ITI renforcée, menuiseries aluminium double vitrage, isolation parties communes	Idem	
Détails sur les énergies renouvelables (dont panneaux photovoltaïques)			
Autres travaux engagés à l'occasion de la rénovation et non énergétiques (accessibilité,...)	Acoustique : double isolation chape sèche sols ossature bois ; sols PVC ; système de boîtes isolées de manière continue	Idem	
Suivi des performances (instrumentation par exemple)	Suivi N+2 Instrumentation de l'ensemble des logements		

Calendrier des travaux : septembre 2016 - octobre 2017

Permis de construire : 8 mars 2016

Démarrage des travaux : septembre 2016

Echéance prévisionnelle : octobre 2017

## RETOURS D'EXEPIENCES

Trop tôt

### **Du point de vue des occupants**

A définir une fois l'opération livrée.

### **Du point de vue ÉcoCité**

A définir une fois l'opération achevée.

Exemplarité, reproductibilité de l'action et effet levier sur le territoire : en phase chantier, organisation de visites aux porteurs de projet privés professionnels – très bons retours.