



Introduction to Case study of Nanterre

By the National Agency for Urban Renewal – ANRU

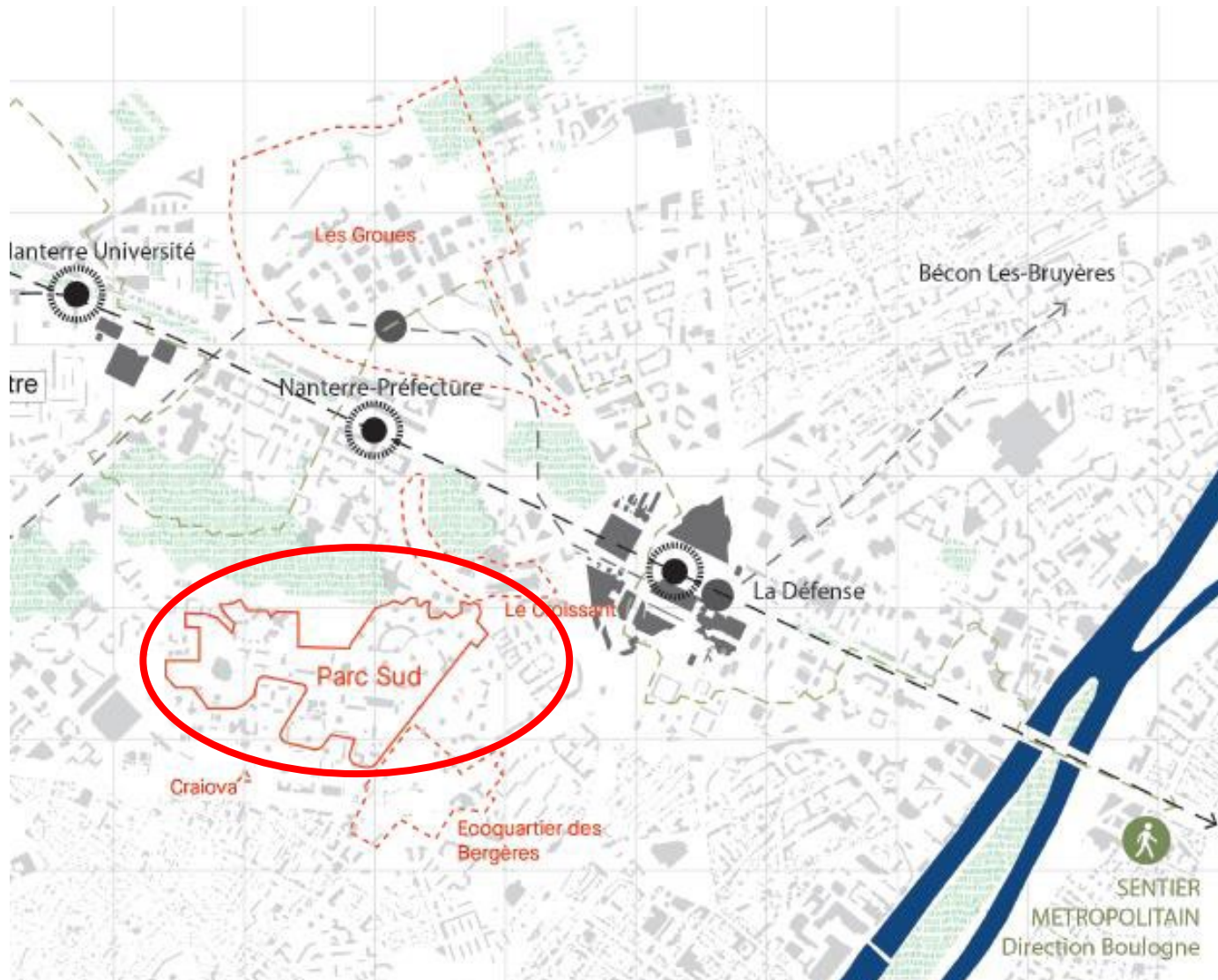
October 5th, 2023



**PRESENTATION
OF THE CASE
STUDY IN
NANTERRE
SOUTH PARK**

**REHABILITATION OF
THE COULD
TOWERS**

A priority neighborhood in the middle of a project territory



A neighborhood with many social difficulties...



40%

de moins de 25 ans

(36% à Nanterre – 40% QPV IDF – 32% MGP)



15%

de plus de 60 ans

(15% à Nanterre – 13% QPV IDF – 18% MGP)



36%

de ménages d'une seule personne

(34% à Nanterre – 29% QPV IDF – 41% MGP)



37%

de familles monoparentales

(24% à Nanterre – 19% MGP)

Revenus médians déclarés par Unité de Consommation

MGP

22 512 €

Nanterre

18 532 €

Parc Sud

11 732 €



25%

de taux de chômage

(16% à Nanterre – 13% MGP)



43%

De la population non-scolarisée n'a pas de diplôme ou équivalent brevet des collèges

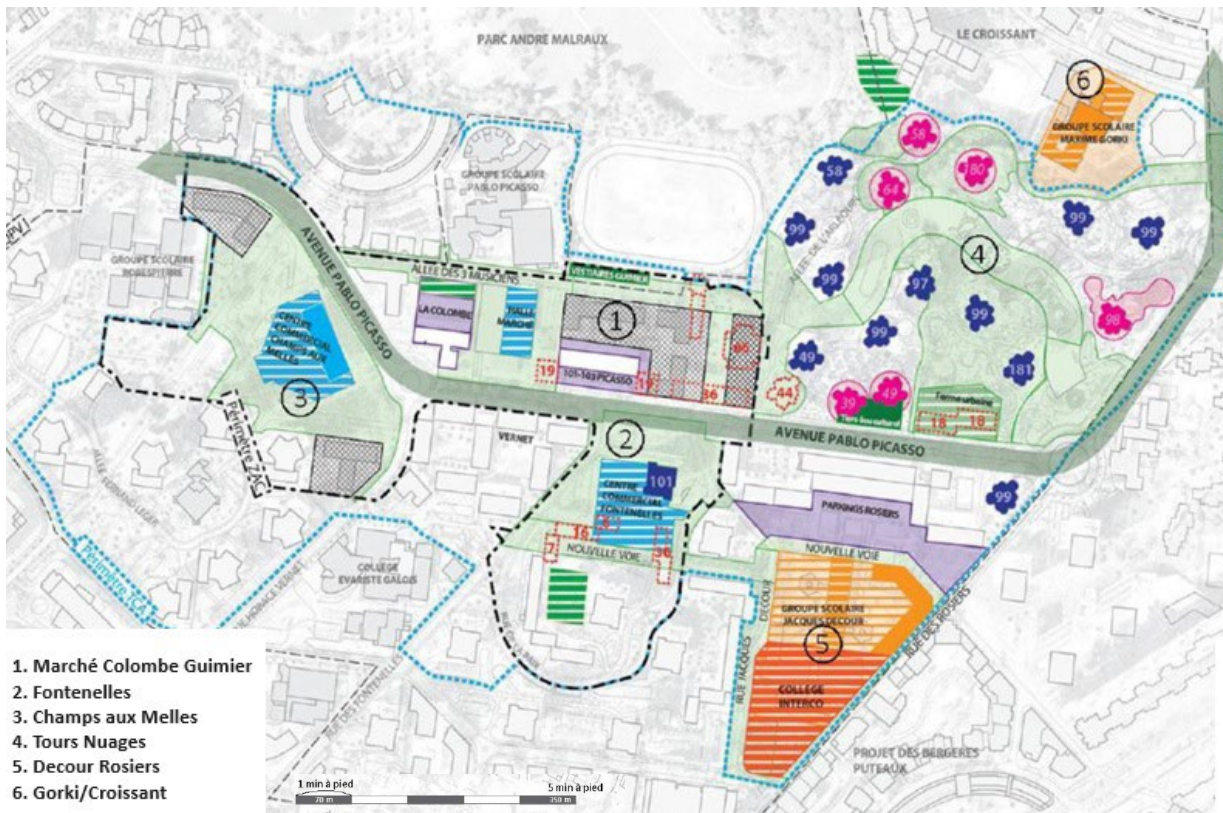
(33% à Nanterre – 26% MGP)

Source : INSEE – DIAF 2015, QPV du Parc

Intervention program on the South Park

3 project areas:

- Rehabilitation of the **three commercial hubs**
- **Housing diversification:** functional and social mix of Tours Aillaud - **73.5% LLS in the long-term vs 97%**
- (Re) Construction of **new school and cultural facilities**



1. Marché Colombe Guimier
2. Fontenelles
3. Champs aux Melles
4. Tours Nuages
5. Decour Rosiers
6. Gorki/Croissant

Change of Destination (Tours Nuages – Cloud Towers)

- Change of destination of 490 social housing units of the Tours Nuages by ALTAREA in :
 - 260 private dwellings
 - 20.000 sqm of services and activities : coworking/coliving, european cultural center, youth hostel, short term residency, private health center...

Real Estate Development

- New buildings : 375 new private or rented accommodations (Guimier and Champs-aux-Melles areas)

Public spaces creation and renovation

- Demolition of 220 social housing units
- Creation or renovation of 80.000 sqm of public spaces

Housing Improvement

- Renovation of 1.170 public housing units by Nanterre Coop Habitat and Hauts-de-Seine Habitat (thermal and aesthetic facade renovation, common areas refurbishment)
- Residentialization : Colombe Building (finished 2019)

Facility Restructuration

- COMMERCIAL VENUE
 - Market Hall Restructuration (finished 2018)
 - Fontenelles Mall Restructuration (finished 2022)
 - Champs-aux-Melles Mall Restructuration
- SCHOOL FACILITIES (City Projects)
- SPORT AND CULTURE FACILITIES (City Projects)
- "Quartiers Fertiles" Projects: development of one mushroom farm and two urban agriculture farms

An initial project supported by three interlocking procedures

Dispositifs	Objectifs	Acteurs
NPNRU	<ul style="list-style-type: none">▶ Faire évoluer le quartier Parc Sud▶ Requalifier les espaces publics et rénover les équipements▶ Améliorer et diversifier l'habitat	ANRU, Ville de Nanterre, bailleurs, POLD, SPLNA
PIA	<ul style="list-style-type: none">▶ Réhabiliter sur le plan énergétique et patrimonial les tours	ANRU, Bailleurs sociaux, Maitrise d'œuvre
AMI-AAP	<ul style="list-style-type: none">▶ Le changement d'usage/changement d'image de 500 logements▶ Solliciter un Partenariat Public Privé	SPLNA, POLD, bailleurs, Ville de Nanterre (soutenu par l'ANRU)

Stages of contractualisation 1/2

5 août 2016	Signature de la convention cadre du PIA VDS sur le secteur des tours Aillaud
18 novembre 2016	Protocole de préfiguration NPNRU qui a permis d'affiner et de compléter le PRU sur l'ensemble du QPV
6 avril 2018	Signature de la convention PIA v2 VDS pour la requalification des Tours Nuages subventions 7,2M€ sur 25M€ d'investissements
21 décembre 2018	Signature de la Convention NPNRU, portant sur les opérations du périmètre de la ZAC Parc Sud uniquement.
27 novembre 2019	<p>Conseil d'Administration de l'ANRU - validation à titre exceptionnel de la possibilité de financer le déficit d'opération du changement d'usages</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Validation du financement des 3 premières tours (1 allée des Demoiselles d'Avignon, 123 avenue Picasso et 151 avenue Picasso)▶ Clause de revoyure pour la Tour 17 allée de l'Arlequin▶ L'ANRU n'a pas retenu les tours n°24 et 29 allée de l'Arlequin, dont le calendrier opérationnel ne coïncide pas avec celui du NPNRU (engagement des opérations au plus tard en 2024 et solde fin 2030).
5 décembre 2019	Comité d'Engagement de l'ANRU - validation une enveloppe financière de l'ANRU à hauteur de 39,8 M € de subventions et 24,7 M € de prêts bonifiés pour des investissements de 226,5 M €
26 mars 2021	Signature du protocole de partenariat des Tours Nuages par Altarea, SPLNA, Ville, POLD, bailleurs sociaux pour le changement d'usage de 6 tours
20 décembre 2021	Signature de l'avenant n°1 à la Convention NPNRU Nanterre POLD.

Stages of contractualisation 2/2

octobre 2021	<p>Labellisation Cité Educative Nationale du quartier du PARC (Nord et Sud)</p> <p>Candidature au programme quartier d'avenir du CD 92</p>
novembre 2021	<p>Lauréat de l'AAP Quartier Fertile de l'ANRU: champignonnière et deux terrains aménagés par la ville pour 420 000€ de dépenses dont:</p> <ul style="list-style-type: none"> 40 000€ pour les études dont 25 350€ de subventions CDC 380 000€ pour les travaux dont 241 050€ de subventions SGPI-PIA <p>En complément, financement par la CDC de 2 ETP pour la structure porteuse de projet pour un montant de 120 000€ :</p> <ul style="list-style-type: none"> -80 000€ pour le projet de ferme urbaine -40 000€ pour la champignonnière
mars 2022	<p>Lauréat de l'AMI Démonstrateur de la ville durable porté par la Banque des Territoires (PIA ANRU): 492 500€ subventions pour 1 M€ dépensés</p>
12 décembre 2022	<p>Accord de crédits d'amplification lors du Comité d'Engagement de l'ANRU le 12 décembre 2022: 11,3 M€ crédits et 7,2M€ prêts supplémentaires</p> <p>TOTAL 50,8M€ subventions et 31,2M€ de prêts pour 275,6M€ d'investissements</p>
2022/2023	<p>Démarche « quartier résilient » engagée par l'ANRU</p> <p>Revue de projet 2023 avec cette grille d'analyse</p>

The Cloud Towers renovation project

❑ **AGENCY RVA/ BOUTTE/ TERREL/ BERIM WINNERS**

❑ **PILOT TOWER 15 - ALLÉE DEMOISELLES D'AVIGNON**

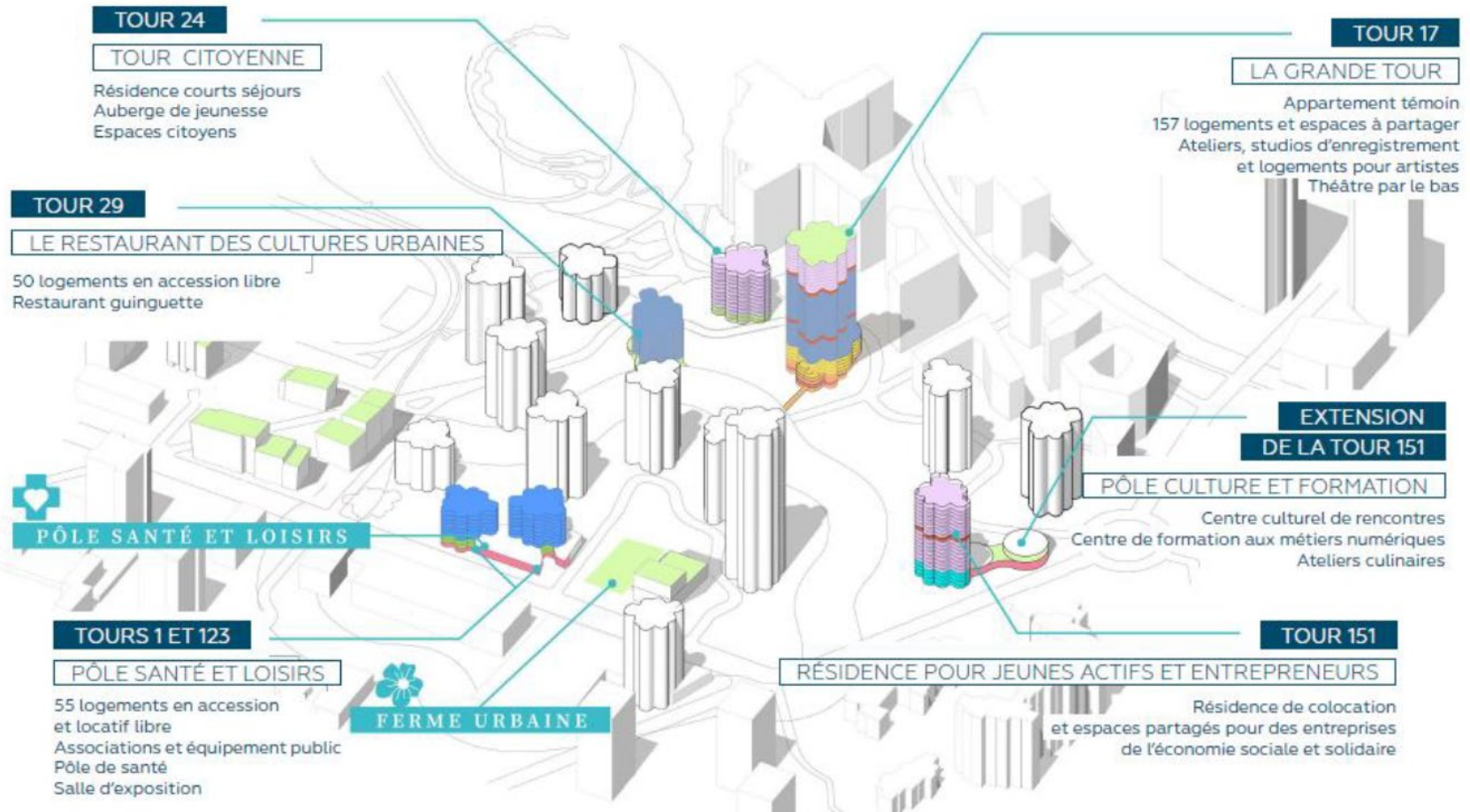
❑ **REHABILITATION OF 11 TOWERS** remaining in social housing

❑ **DRAC WORKSHOPS/ landlords/ Altarea/ City/SPLNA: start in October 2019**

❑ **VISUAL ARTIST MISSION** on all the rehabilitated towers and changing use in progress



Programming the change of use of 6 towers

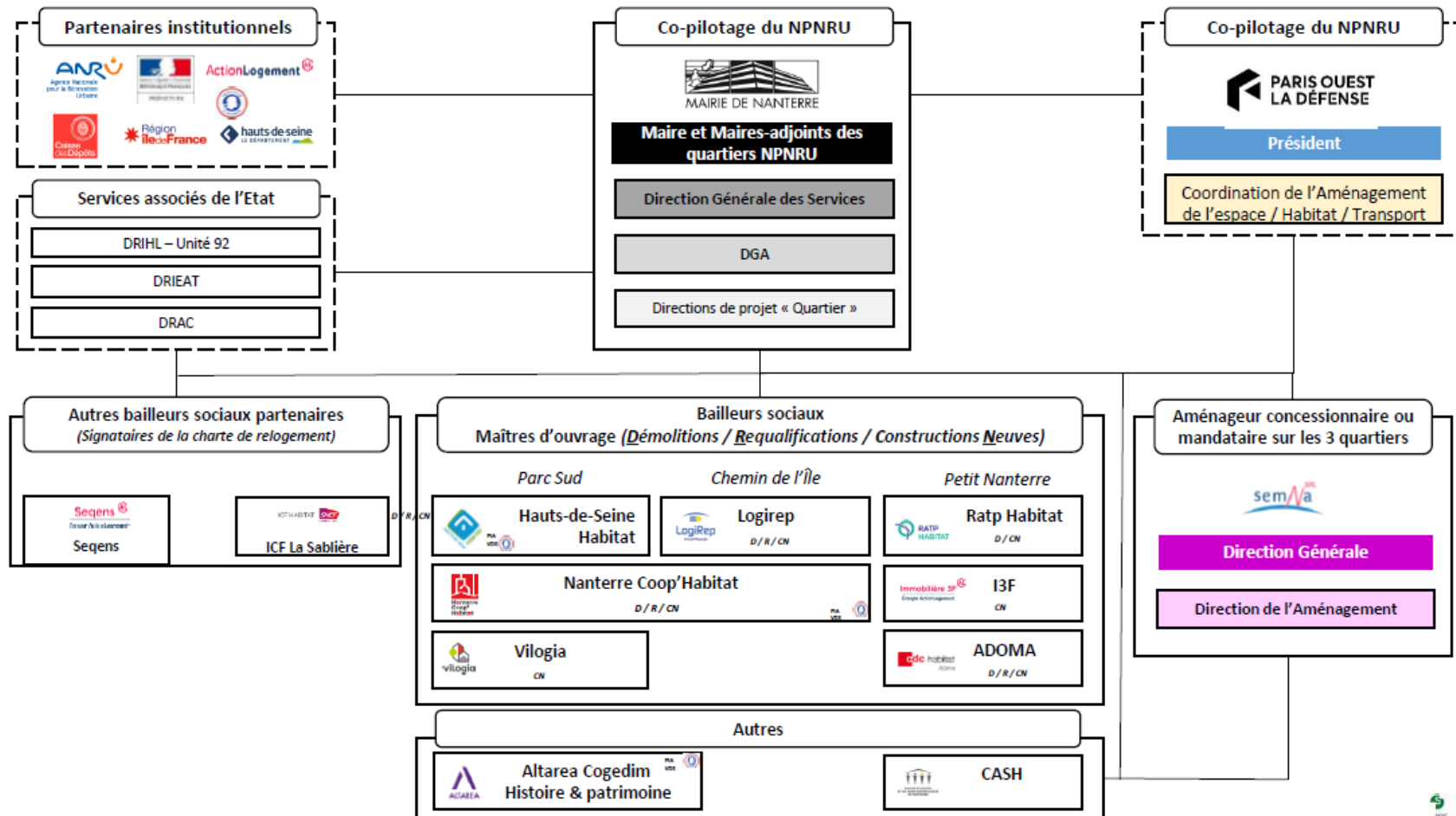


Decisions of ANRUs Engagement Committee on Dec 22

OPERATION	MOU	MONTANT INVEST HT	SUBVENTION	Prêt AL
Etudes immobilier Champs aux Melles	SPLNA	100 000,00 €	50 000,00 €	
Réhabilitation du parking Champs aux Melles	Ville de Nanterre	5 200 000,00 €	550 000,00 €	
Résidentialisation 101-103 Picasso	HDSH	1 102 750,00 €	441 000,00 €	
Résidentialisation Lorilleux-Artisans	NCH	747 500,00 €	299 000,00 €	
TOURS NUAGES	HDSH/ NCH	40 490 560,00 €	9 981 000,00 €	7 176 000€
TOTAL PARC SUD		47 640 810,00 €	11 321 000,00 €	7 176 000€

Quartiers	Montant HT des investissements	Subventions ANRU contractualisées	Prêts bonifiés AL
TOTAL PARC SUD	275 608 445 €	50 772 208 €	31 164 998 €
TOTAL NANTERRE	387 276 312 €	67 953 254 €	44 060 798 €


Structuring of the governance project



Operational Status

2018 – 2023 Opérations livrées

Marché Colombe
VRD – Phase 1 (SPLNA)



2018 / 2019/2023

La Colombe (NCH)



2019

99/105 Picasso (HDSH)

2021

Fontenelles
Aménagements VRD

2021 / 2022

Halle marché (Ville)



2017 / 2018

Vestiaires Guimier (Ville)
Construction du bâtiment neuf et
démolition des anciens



2021 / 2022

Maison des habitants (Ville)

Inaugurée le 24/09/2021

109 - 115 Picasso (NCH)



2021 / 2022

CC Fontenelles (HDSH)



2019 / 2021

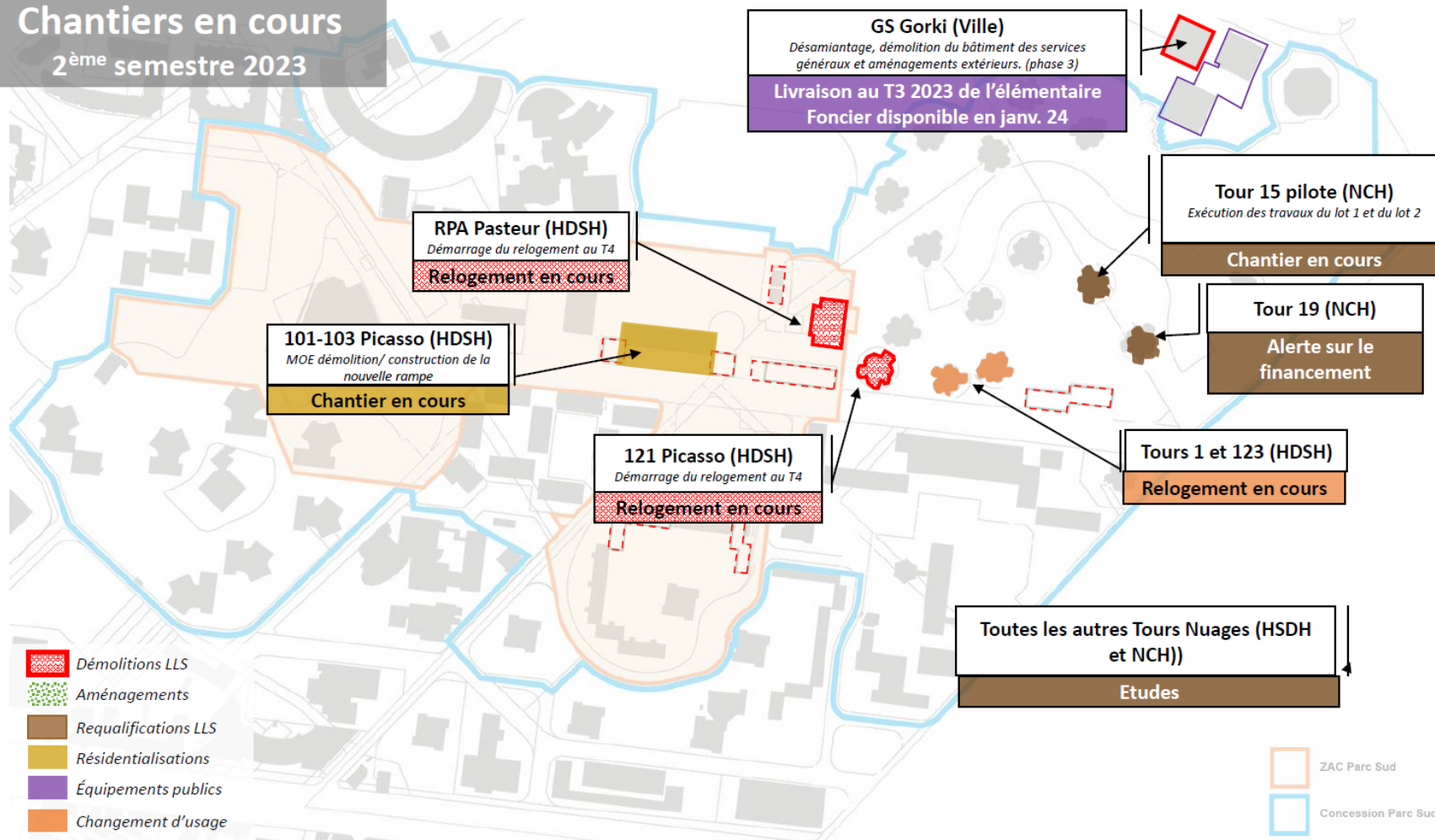
-  Démolitions LLS
-  Aménagements
-  Requalifications LLS
-  Résidentialisations
-  Équipements publics
-  Immobilier économique

-  ZAC Parc Sud
-  Concession Parc Sud

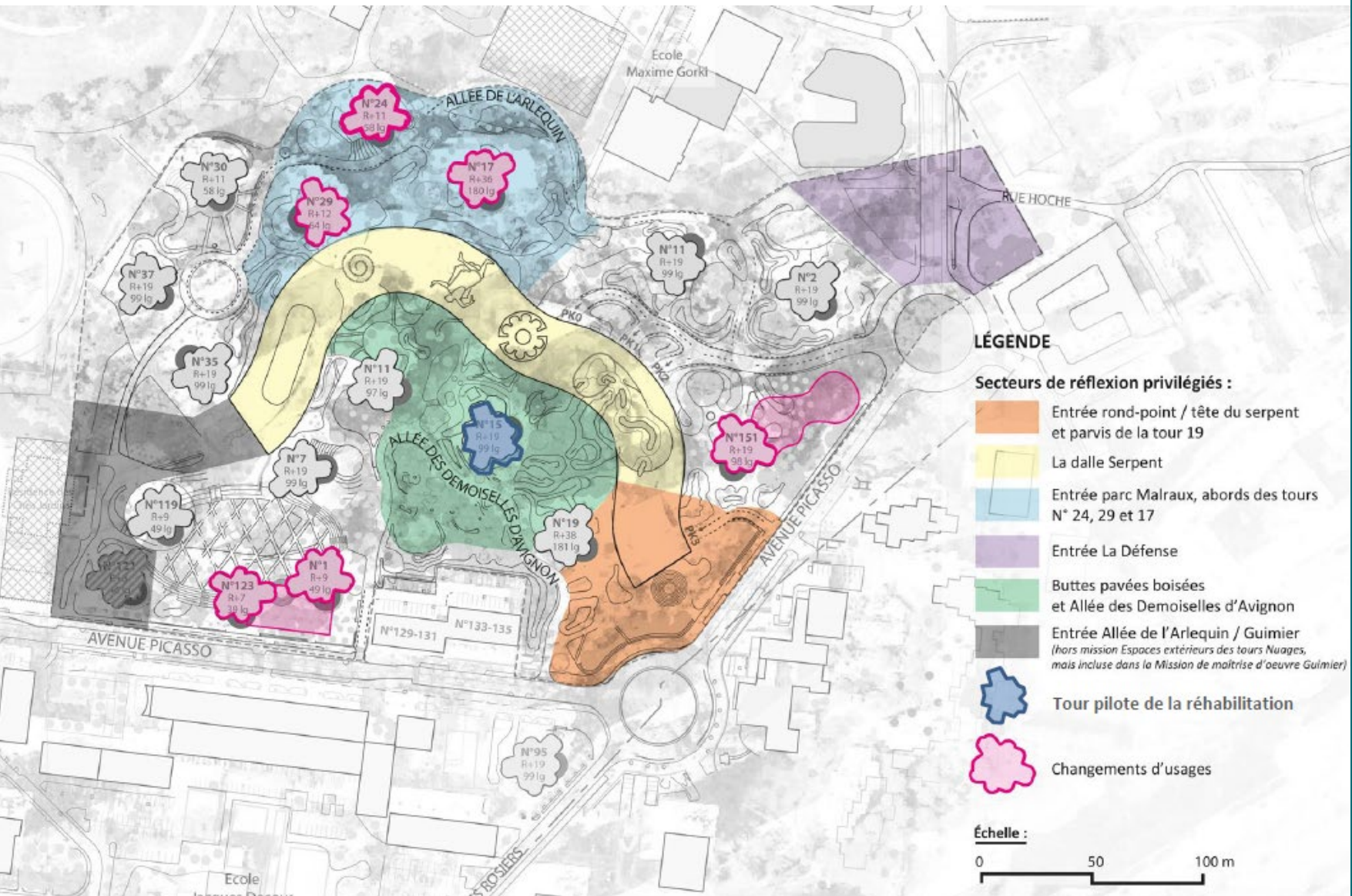
Operational Status

Chantiers en cours

2^{ème} semestre 2023



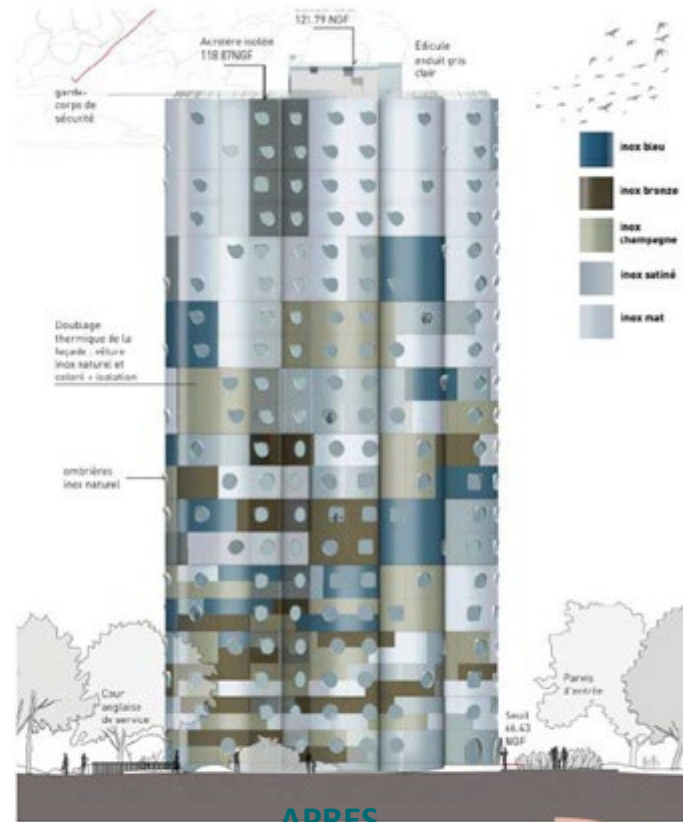
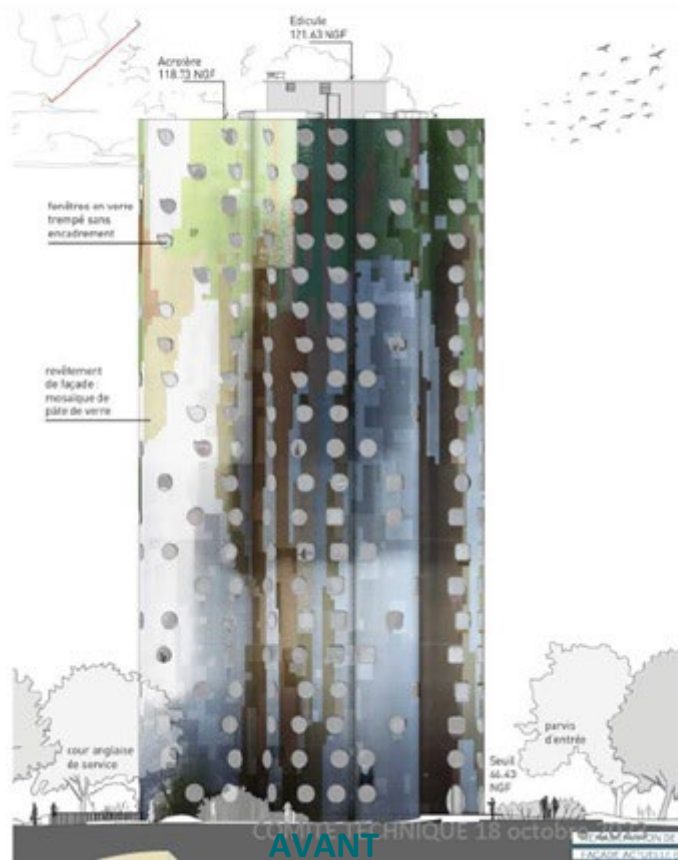
The Rehabilitation of Cloud Towers: Plan of Principle



Methods of rehabilitation of the Towers



Pilot Tower Visuals



AVANT

APRES

CONFÉRENCE TECHNIQUE 18 octobre

REUNION DE LA TOUR NPS ALLÉE DES DIMOSILLES D'AVIGNON (TOUR PILOTE)

PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA TOUR NPS ALLÉE DES DIMOSILLES D'AVIGNON (TOUR PILOTE)

Objectives and constraints of the Rehabilitation

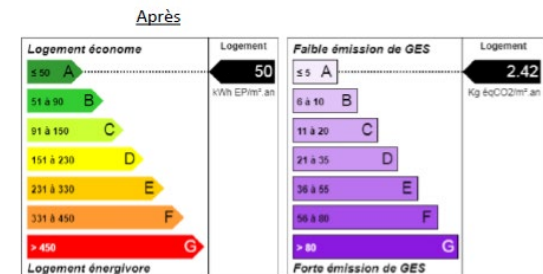
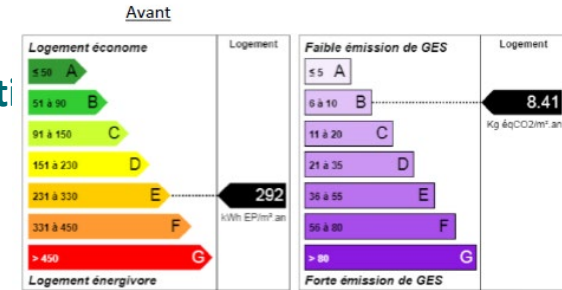
Constraints and objectives of the project:

Rehabilitate the towers considering the characteristics of Innovation & Experimentation

- ☐ Intervention with presence of tenants during the works
- ☐ Asbestos facades (glass paste glue)
- ☐ Atypical forms of towers (curves)
- ☐ Thermal rehabilitation with improved energy performance

Expected performance (energy saving for heating production):

- 75% load savings for electric towers
- 65% for gas towers



Objectif initial: Label HPE



Atteinte de l'objectif:

Label BBC Effinergie rénovation



Reminder of the pilot tower work program

➤ **Le programme de travaux initial**

- Réhabilitation thermique en milieu occupé avec amélioration des performances énergétiques
- Remplacement des fenêtres
- Intervention sur le chauffage et la ventilation
- Isolation des toitures terrasses et du plancher haut du sous- sol
- Traitement des halls d'entrée

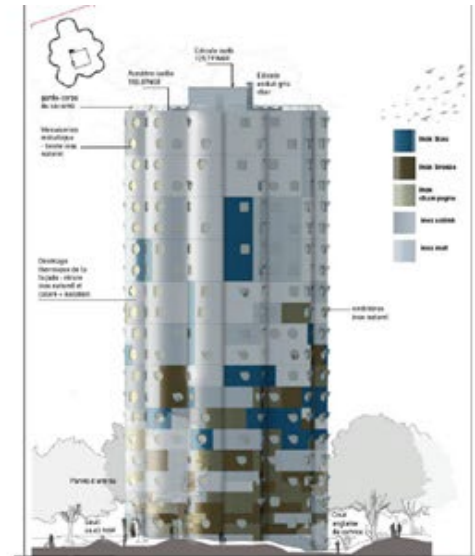
➤ **Travaux complémentaires de NCH**

- Restructuration des halls d'entrée pour y intégrer des locaux communs (locaux OM, tri, vélos, poussettes, loge et logement de fonction dans la tour n°15...)
- Création d'un contrôle d'accès, mise en place de la vidéosurveillance, réfection de l'éclairage à « Led » avec détecteur de présence en parties communes, mise en peinture des paliers et escaliers, remplacement des portes de halls par des portes motorisées
- Création d'une eau chaude collective innovante de type récupération des eaux grises (en lieu et place des ballons d'ECS individuels)

➤ **Travaux en cours de concertation initiée au 2^e semestre 2018**

- Occultations intérieures (uniquement les chambres)
- Remplacement de la baignoire par des bacs à douche (40% de douches créées)
- Installation de mitigeurs en pièces humides + Changement des lavabos
- Remplacement du meuble évier en cuisine + Remplacement du bloc WC complet avec économiseur d'eau

Rehabilitation principles adopted by social landlords 1/1



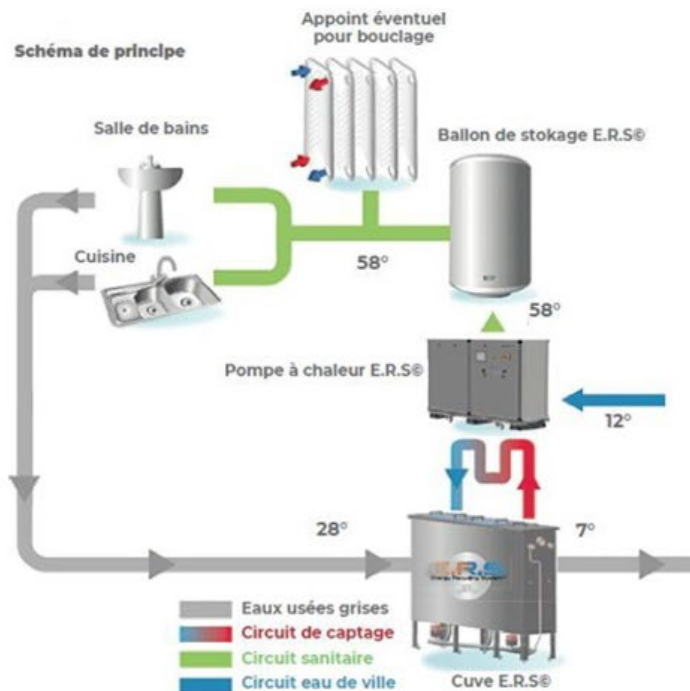
Principes techniques et esthétiques retenus pour la réhabilitation de la tour pilote (MOA Bailleurs) :

- **Pièces de façades en inox**, prédécoupées et fabriquées en usine puis assemblées sur le chantier
- **Profils métalliques pour les menuiseries**, très fins et judicieusement placés dans la façade, assurera un remplacement très proche de l'existant tout en respectant les performances attendues
- **Ombrière adaptée à la forme de la fenêtre** et à son orientation pour laisser les rayons du soleil passer quand il fait froid, les arrêter quand il fait chaud

Principes de Réhabilitation retenus par les bailleurs 1/2

Collective hot water with grey water recovery

The new collective hot water system, supported by a heat pump, is now in place.



Principes techniques et esthétiques retenus pour la réhabilitation de la tour pilote (MOA Bailleurs) :

Solution technologique innovante baptisée ERS® (Système de Revalorisation Énergétique) permettant la récupération et la valorisation de la chaleur contenue dans les eaux grises, pour la production de l'eau chaude sanitaire



Financing plan for the Pilot Tower

Désignation	Montant tour « Pilote » HT	Montant tour « Pilote » TTC
Travaux (lot 1-2 et 3)	7 849 827 €	8 281 568 €
Honoraires /conduite d'opération	1 992 240 €	2 151 418,41 €
Cout global toutes dépenses confondues (TDC)	9 842 067 €	10 432 985,99 €
Subventions PIA	4 193 278,55 €	4 193 278,55 €
Subvention Ademe (région)	4 500 €	4 500 €
CEE	78 000 €	78 000 €
Total des subventions	4 275 778 ,55 €	4 275 778,55 €
Reste à charge NCH	5 566 288,45 €	6 157 207,44 €
Emprunts	-	5 500 000 €
Fonds propres	-	657 207,44€

Provisional planning of the pilot tower

LOT 1 = Enveloppe du bâtiment

LOT 2 = Restructuration des RDC

LOT 3 = Eau chaude et ventilation

