



L'Europe des **P**rojets **A**rchitecturaux et **U**rbains

Groupement d'Intérêt Public

POPSU Plate-forme d'Observation des Projets et Stratégies Urbaines

Fiche-projet du Nouveau Malakoff

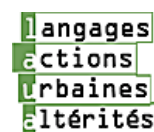
NANTES

LAUA, Laurent Devisme, Pierre-Arnaud Barthel, Célia Dèbre, Marc Dumont, Elise Roy

Décembre 2007



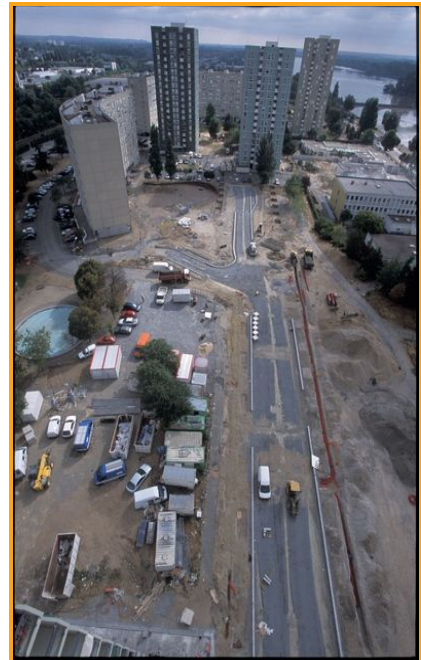
Avec le soutien de :



GRAND PROJET DE VILLE MALAKOFF PRE GAUCHET



(1/2500)



Le secteur Malakoff en chantier...

Le territoire

Situé à proximité du centre-ville, pur produit d'une logique de sectorisation (entre un grand boulevard urbain et trois lignes de chemin de fer au nord, à l'est et à l'ouest), le quartier d'habitat social Malakoff Pré Gauchet a été visé par l'ensemble des procédures propres à la Politique de la Ville, dont la dernière en date a été celle de Renouveau Urbain (démolition - reconstruction). Le secteur est classé contrat de ville puis Grand Projet de Ville en 2000, dans le cadre d'une convention avec l'Agence Nationale de Renouveau Urbain (ANRU) signée en décembre 2004, qui engage l'Etat, la Région Pays de Loire, le département Loire-Atlantique, les bailleurs sociaux, la Communauté Urbaine et la Ville de Nantes. Il concentre un certain nombre de difficultés physiques (proximité de terrains inondables), ou sociales (taux de chômage élevé), mais aussi un grand nombre d'atouts (proximité du centre-ville, présence d'un espace naturel classé Natura 2000 - la Petite Amazonie - d'une vie de quartier intense. Pour les intervenants institutionnels (Ville de Nantes, Communauté Urbaine de Nantes), l'enjeu de la procédure GPV serait de parvenir à désenclaver le quartier, produire une diversité de l'habitat, susciter une nouvelle dynamique sociale. Plusieurs « volets » sont définis : l'habitat (charte de relogement), le projet de territoire, la démocratie de proximité et le développement de l'accès aux ressources numériques

En chiffres

- Superficie de 164 hectares - quartier composé de 1 913 logements sociaux à Malakoff et de 4788 habitants ;
- 27% des familles sont monoparentales, 50 de la pop. < 25 ans, 47% des familles en dessous du seuil de pauvreté ;
- Quartier situé à 900m du château des Ducs de Bretagne et à 400m de la Cité des Congrès ;
- Potentiel de 15ha de friches à transformer en habitat et en bureau.

Source : Ville de Nantes (décembre 2006), Dumont (Norois, 2006)

Ce grand projet présente une occasion particulièrement riche pour suivre un des modes contemporains de fabrication de la ville, le « Renouveau Urbain », dans le cadre très particuliers de la Politique de la Ville et des relations contraintes qu'il implique entre différents niveaux institutionnels. Le projet constitue un lieu d'observation assez favorable à l'examen de trois dimensions : la question de l'articulation entre des stratégies de développement social (quartier Malakoff proprement dit) et d'autres à caractère économique (secteur dit du Pré Gauchet, une des trois pierres angulaires d'un nouveau quartier d'affaires métropolitain), la question de l'articulation des relations Etat/local (système de convention et de financement spécifique) et de l'action publique locale (conduite de projet, délégation, études), la question du logement (gouvernance et dynamique du marché local, processus de relogement), ainsi que de la concertation (dispositifs participatifs), du développement durable (mise en place de réseau de chaleur, bâtiments HQE), de la qualité des espaces bâtis (espaces publics, ouvrages d'art) et de la gestion des déplacements dont il est un point d'articulation (PDU, franchissements).

Calendrier et phasage

A l'amont du château des Ducs de Bretagne, les prairies inondables de la rive droite de la Loire ont été progressivement remblayées pour accueillir, à partir du **dix-neuvième siècle**, la gare et un nœud ferroviaire puis des équipements industriels aujourd'hui en mutation, l'usine de traitement des eaux, le premier grand stade de Nantes et un ensemble de 1642 logements HLM **achevé en 1972**. Aujourd'hui le boulevard de Stalingrad, le canal Saint-Félix et la Loire délimitent un périmètre sur lequel le quartier d'habitat social Malakoff a bénéficié depuis **15 ans** d'un programme d'actions au titre de la politique de la ville : signature d'une convention de quartier en **1990**, classement en zone urbaine sensible en **1993**, site prioritaire des contrats de ville successifs. Malgré ces initiatives, le quartier et ses habitants restent marqués par un phénomène de ségrégation urbaine et sociale. Près de la moitié des actifs sont au chômage et près de la moitié des ménages vit en dessous du seuil de pauvreté. Le Comité Interministériel à la Ville, du mois de décembre **1999**, a classé Malakoff comme Grand Projet de Ville. Le Ministre délégué à la Ville a retenu le 2 août **2000**, la candidature présentée à l'initiative de la Ville de Nantes par le Maire et par le Préfet de la Loire-Atlantique pour le classement du quartier en *site* Grand Projet de Ville. En décembre **2004**, une nouvelle phase s'ouvre avec la signature d'une Convention de Renouvellement Urbain avec l'ANRU.

▫ **2004**. Mai : premières déconstructions. Deuxième semestre 2004 : premières démolitions, construction d'un nouveau rond-point Bd de Sarrebruck

▫ **2005**. Poursuite et achèvement de la démolition à Malakoff amont ; terrassement de la future « avenue de la Gare », portion sud-est ; aménagement de l'espace public de Malakoff amont : nouvelle rue principale, nouveau rond-point sur le boulevard de Sarrebruck, ... ; construction d'une piscine, restructuration du groupe scolaire Roger Martin Du Gard/Jean Moulin, requalifications des immeubles rues d'Irlande et de Norvège.

▫ **Années 2006, 2007, 2008** :

Sur Pré Gauchet : 400 logements dont 150 logements sociaux et 25 000 m² de bureaux ; création d'un pôle d'échange multimodal en gare sud : retraitement du parvis de la gare, réalisation d'une halte routière, aménagement d'une passerelle piétonne, ... ; aménagement de l'« allée du Parc », principal axe du GPV qui reliera à terme le Champ de Mars à la Petite Amazonie ; aménagement de l'« avenue du Fleuve » (rue du Pré Gauchet/rue de l'Indre), construction d'un nouveau collège *Sur Malakoff amont* : Requalification de l'ensemble des logements, construction de 140 logements neufs, construction du nouveau centre socioculturel Construction d'un nouveau pont reliant Malakoff à l'île de Nantes (livraison prévue à horizon 2009). Mais aussi, sur l'extrémité Est, secteur de la Roche : réhabilitation de l'école Ange Guépin, construction d'un centre de loisirs, construction de la nouvelle mosquée

ACTEURS

Maîtrise d'ouvrage directe (Malakoff) : Nantes métropole (« Mission GPV » puis « Mission Grand Projet et Renouvellement Urbain »), ville de Nantes

Maîtrise d'ouvrage déléguée (Pré Gauchet) : SEM Nantes Aménagement

Supervision politique : Patrick RIMBERT, premier adjoint au maire de Nantes et Vice-président de Nantes Métropole, en charge des grands projets urbains, Michèle Meunier élue de quartier secteur St Donatien Malakoff

Coordination institutionnelle : Etat, Nantes Métropole, Région des Pays de Loire, Département de la Loire Atlantique, Ville de Nantes, FASILD, Caisse des Dépôts et consignations, Nantes Habitat, RFF/SNCF

Maîtrise d'œuvre urbaine : Atelier Ruelle

En vue de maintenir le cap des objectifs sociaux, Nantes Métropole a choisi de conserver la maîtrise d'ouvrage directe sur le secteur, sans passer par l'option GIP. En retour, l'organisation de la coordination et du « pilotage » du GPV tente de répondre au foisonnement considérable d'acteurs, de projets, nouant un partenariat étroit et souvent informel (conseil, échange des méthodes...) avec la SEM Nantes Aménagement (CPA du Pré Gauchet)

« Si nous sommes aujourd'hui à l'aube d'une nouvelle grande étape pour ce quartier, c'est grâce à la mobilisation de tous les acteurs institutionnels : l'Etat, Nantes Métropole, la Ville de Nantes, le Conseil Général, le Conseil Régional et les bailleurs sociaux, mais également grâce à la participation active et régulière des habitants aux réunions publiques, aux ateliers du GPV, ainsi que celle de vos représentants associatifs. C'est avec eux et tous les bailleurs sociaux que nous avons bâti la charte de relogement qui a permis de reloger dans de bonnes conditions la totalité des familles. »

(Jean-Marc Ayrault, « Le Nouveau Malakoff Parlons-en », juin 2004)

PROCEDURE et dispositif :

ZAC déléguée (Pré Gauchet)

Maîtrise d'ouvrage directe (coordination institutionnelle et technique) : Nantes Métropole

Territoire élu aux Fonds Structurels européens.

Montage financier

Bilan financier général : **127,612 millions** pour la période 2002-2007.

(en millier d'euros, maquette à réactualiser en permanence suite aux conventions ANRU1 et ANRU2 à venir)

Subventions

Région	2460	1,93%
Département	2141	1,68%
Communauté	12966	10,16%
FEDER	12893	10,10%

Autofinancement

commune	8630	6,76%
Communauté	18492	14,49%
Bailleurs	8323	4,95%
Prêts PRU	18 468	14,47%

Guichet unique 33 4021

(Etat, foncière logement, 1% contribution.)

Programme

- création **nouvelle zone urbaine mixte** « Euronantes-Pré Gauchet » (1^{ère} phase : 500 logements, 25 000 m² de bureaux ; 2^e phase : 1000 logements, dont 250 logements sociaux, et 130 000 m² de bureaux).

- **développement durable** (étude environnementale globale, Natura 2000, projet énergétique global)

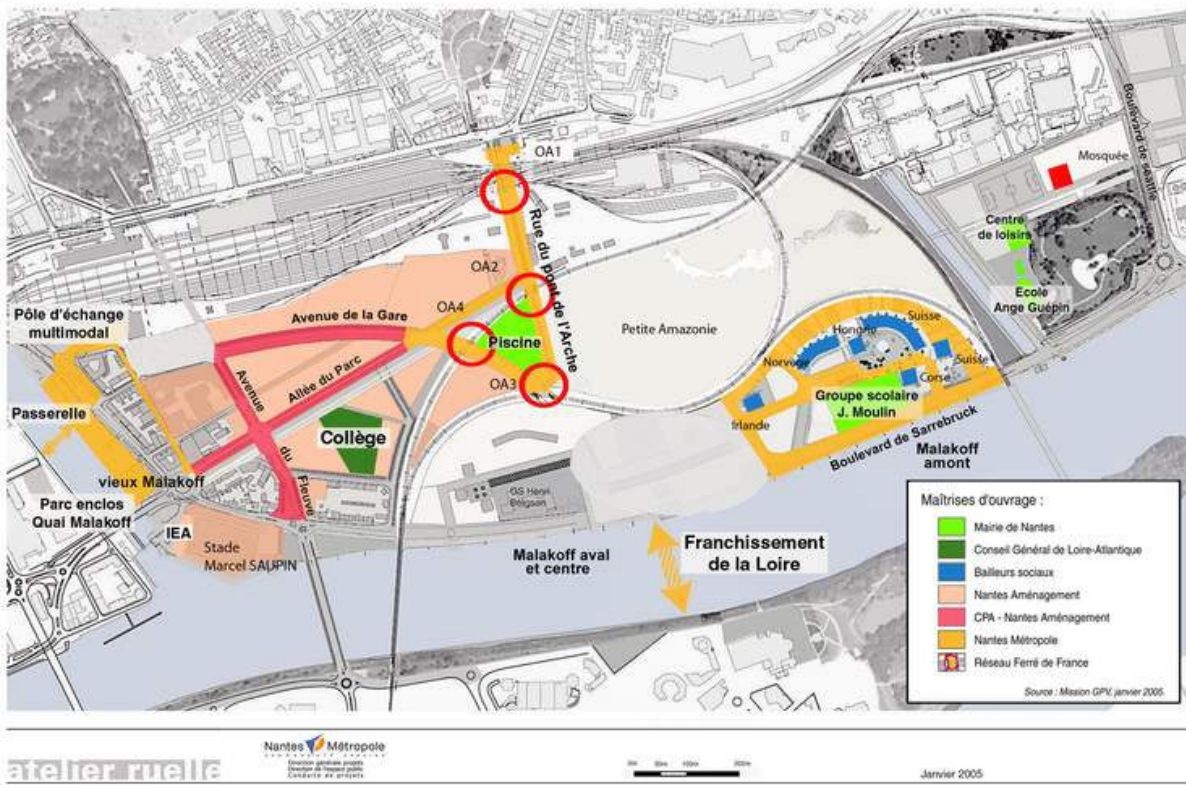
- création **centralité** (commerces, services publics...)-

- **désenclavement** : ouvrages d'art onéreux (ponts OA1 à 4), franchissement sur la Loire

- requalifier 5,8 hectares d'espaces publics (1^{ère} phase) puis 2,9 ha (2^e phase) + 3,4 hectares (ancien collège, 2^e phase)

- **projet social** de territoire (équipe emploi-insertion --> antenne de la maison de l'emploi fin 2006), démarche de gestion urbaine, cellule de prévention et la tranquillité publique, projet éducatif local se renforce

- diversification de l'**habitat** et de mixité sociale ; démolition de 294 logements (1/2 reconstruit sur site), requalification de 697 logements (première tranche de 196 logements achevée)



Etat d'avancement au 1^{er} Décembre 2006

- Chantier de démolition des trois tours sur Malakoff, achevé.
- Transformation des espaces publics largement engagée.
- Construction de la piscine : terrassements achevés, construction de la piscine en voie d'achèvement
- Appel aux promoteurs-concepteurs immobiliers achevé pour la première phase d'EuroNantes.
- Procédure d'acquisition foncière bouclée pour la première phase EuroNantes, ainsi que le secteur « Moutonnerie »
- Convention signées avec la SNCF pour la réalisation des ouvrages d'art
- Jury pour les nouveaux franchissement sur la Loire achevés.
- rénovation de la Tour Madrid achevée.

Résidentialisation Malakoff (avril 2006)



Apparition de nouveaux espaces publics de type « générique ». Mise en place des grilles liées à la résidentialisation des tours. La métamorphose d'un quartier se profile pas à pas, visant à le faire réintégrer le régime général des quartiers urbains de l'ensemble de

Démolition tour Sicile (2005)



Nouveaux espaces publics Malakoff (juin 2006)



Enjeux et objectifs

a première phase du projet, confié à Nantes Aménagement, porte sur la création d'une nouvelle zone urbaine mixte « Euronantes Gare » incluant 500 logements et 25.000 m² de bureaux.

Le développement de ce quartier mixte comptera à terme, 1000 logements et 130.000 m² de bureaux et sera accompagné de réalisations en matière d'équipements publics, de développement commercial, de transports collectifs. Des îlots tertiaires sont déjà en cours de pré-commercialisation à proximité directe de la Gare TGV, notamment l'îlot ARCADE FINANCIERE DUVAL, programme mixte de près de 1000 m² de logements, 3600 m² SHON de bureaux, et 700 m² de commerces. Le programme intègre également un parking de 600 places. (Livraison prévisionnelle mi 2009, Maîtrise d'ouvrage : ARCADE FINANCIERE DUVAL - Architectes : JC PONDEVIE - Unité et Devillers]

Parallèlement ont été mis sur le marché pour les besoins de développement d'entreprises locales :

* Un îlot pour 5.000 m² SHON de bureaux destinés pour moitié à l'installation du groupe Henner GMC, courtier en assurances spécialisé dans la gestion-conseil en prévoyance collective qui y transférera son activité et ses 130 salariés courant 2007. Cette signature marque la première implantation majeure d'une société "euronantaise" sur le quartier Gare (Maîtrise d'ouvrage : FERREC - Architectes : JC BESSEAU

* 16.000 m² SHON de bureaux dont 4500 m² SHON seront occupés par la direction régionale d'une entreprise nantaise et 500 m² destinés à l'accueil d'un restaurant inter entreprises.

A proximité, dans le cadre du projet de requalification du stade Marcel Saupin, mené par Nantes Aménagement, 3 des 4 tribunes du stade ont été déconstruites durant l'été 2006 (la tribune principale, tribune Nord, sera conservée et réhabilitée pour mieux accueillir le public. Elles laisseront la place à la construction, en bord de Loire, de la Maison des Sciences de l'Homme Ange Guépin (MSH), de l'Institut d'Etudes Avancées (IEA) ainsi qu'à une résidence-service. Les espaces libérés par les tribunes Est et Ouest seront utilisés pour accueillir des logements et des bureaux afin de suivre la dynamique de quartier d'affaires développée dans ce secteur.

« "La construction et la commercialisation des espaces du "Quartier Gare" prennent appui sur le Grand Projet de Ville (GPV) : 620 logements requalifiés et réhabilités, de nouveaux services publics, des espaces réaménagés, ouverts sur le centre-ville et la Loire... Dans ce cadre, le projet de pôle multimodal de transport connecté avec la Gare SNCF offrira une desserte d'Euronantes optimale". Loïc Huchet du Guerneur directeur du Renouveau Urbain

Point d'articulation entre le projet de l'île de Nantes et le GPV Malakoff Pré Gauchet, le quartier « EuroNantes Gare » (en réalité, le secteur ZAC Pré Gauchet), vise à contribuer avec les deux autres secteurs (Tripode, Beaulieu) à la constitution d'un nouveau quartier d'affaire. Il cristallise tout au long de son élaboration une tension intéressante entre une logique sociale et une logique économique, sans que celles-ci ne soient pour autant matière à conflit, mais expliquent plutôt la lancinante recherche de l'équilibre financier de l'opération. La méthode engagée par le chargé d'opération de la SEM ayant conduit au « pointage » successif de problématiques inattendues : développement durable, chauffage urbain, qui auront des conséquences importantes sur la réorganisation de l'organigramme institutionnel de Nantes Métropole.

Futur stade Marcel Saupin rénové (vue virtuelle, novembre 2006)



« Charles Darrow, le créateur du Monopoly, ne s'était pas trompé il y a 70 ans en accordant aux gares une place stratégique dans son best-seller de jeu. Les gares SNCF sont aujourd'hui un atout maître en terme d'implantation urbaine. Le programme Euronantes Gare s'inscrit dans cette logique.»

Nantes développement (agence de développement économique)

Quartier gare : un programme mixte



Contact entreprises
Nantes Métropole Développement
2 cours du Champ de Mars
BP 11909 - 44019 Nantes cedex 1
Tel 02 40 35 33 45 - Fax 02 40 890 880
e-mail : contact@euronantes.com
www.euronantes.com

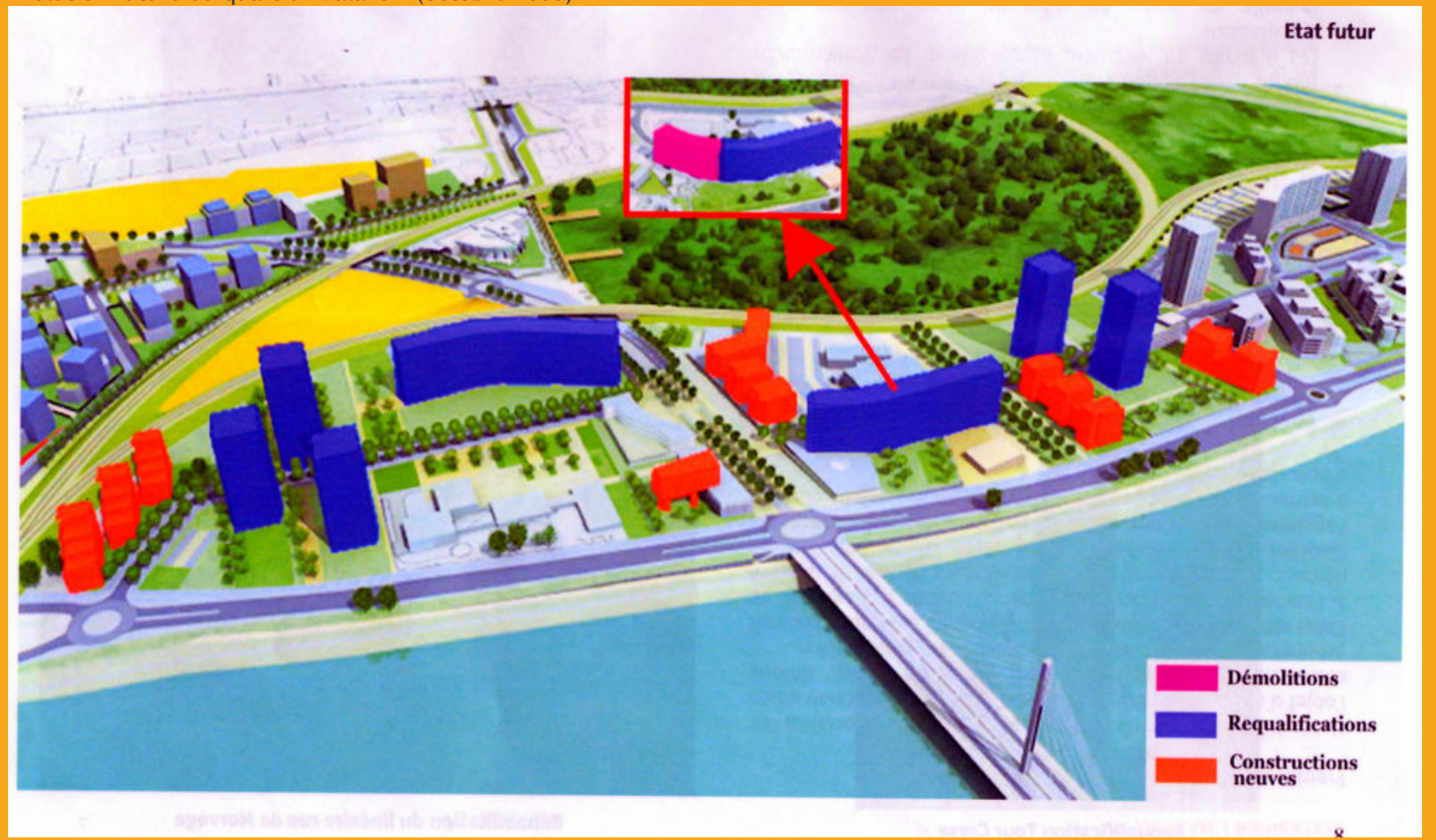
Contact promoteurs-investisseurs
Nantes Aménagement
2, avenue Carnot - BP 50 906
44009 Nantes cedex 1
Tel 02 40 41 01 39 - Fax 02 40 41 01 40
e-mail : na@nantes-am.com

BUREAUX

ILOTS	A	B	C	TOTAL
surface foncière	1 635	4 867	1 555	8 057
H RÉF (m)	18	24	18	18
H PLAFOND (m)	35	35	35	
SHON	4 600	16 000	4 500	25 100

LOGEMENTS

ILOTS	D	E	F	G	H (2009)	TOTAL
surface foncière	4 992	2 481	2 424	3 898	3 840	17 635
H RÉF (m)	18	15	15	15	15	15
H PLAFOND (m)	35	35	35	35	35	
SHON	10 652	4 766	4 685	8 227	7 875	36 205
DONT						
logements sociaux	3 891	1 901	1 519	2 240	2 289	12 841
logements intermédiaires	3 772	1 204	1 505	2 568	2 568	11 617
logements accession	2 989	1 661	1 661	2 911	3 018	12 247
Nb LOGEMENTS	192	67	67	116	110	512
LOGEMENTS SOCIAUX	51	25	20	36	30	162
LOG. INTERMÉDIAIRES	60	20	25	40	40	185
ACCESSION	41	22	22	40	40	165



L'habitat : enjeu majeur du quartier Malakoff.

L'objectif de diversification de l'habitat et de mixité sociale a fait l'objet d'une longue réflexion qui a conduit à la rédaction d'une convention associant notamment Nantes Habitat, unique propriétaire, à tous les bailleurs sociaux de l'agglomération. Cette réflexion s'est déroulée parallèlement à celle qui a conduit à l'élaboration du Plan Local pour l'Habitat. Il s'agissait de démolir 294 logements, d'en reconstruire la moitié au Pré Gauchet, l'autre moitié dans le reste de la ville ou de l'agglomération, de requalifier un patrimoine de 697 logements à terme. Ces objectifs se sont traduits par un certain nombre d'opérations :

Au cours de la première phase :

- la **vente** de trois tours (208 logements) à deux bailleurs est intervenue en 2004, mais aussi la démolition de 294 logements a entraîné le relogement des ménages par tous les bailleurs signataires de la convention. Les résultats récents d'une évaluation (cabinet GESTE) affichent un degré de satisfaction de l'ordre de 80 % et l'analyse des insatisfactions aurait permis de corriger les procédures et la charte de relogement, notamment par un meilleur suivi des locataires dans leur nouveau logement.
- La **requalification** et la **résidentialisation** de 620 logements sont engagées. Une première tranche de 196 logements est en voie d'achèvement et les marchés sont passés pour les autres logements.
- La **reconstruction** des 294 logements démolis est en cours pour 166 logements, situés hors du périmètre du GPV, et les équipes de promoteurs/concepteurs viennent d'être retenues pour 138 logements au Pré Gauchet. Ces opérations vont être livrées avec six mois à un an de décalage sur le planning prévisionnel. Le choix de la mixité sociale et fonctionnelle a en effet nécessité des négociations programmatiques et fonctionnelles assez complexes (VEFA...) qui ont rallongé les délais de mise au point des montages d'opérations. De plus, les marchés du logement et du foncier particulièrement tendus dans l'agglomération nantaise ont eu un impact sur les délais de reconstitution de l'offre de logement social.
- La **construction** de 140 logements non sociaux à l'amont de Malakoff notamment par la Foncière Logement entre en phase concours d'architecte. L'impact sur le peuplement du quartier commence à se faire légèrement sentir avec l'acceptation des propositions de relogement.

Les objectifs et le dispositif retenus pour la deuxième phase sont identiques à ceux de la première phase :

- La **démolition** de 103 logements, propriété de Nantes Habitat, a été limitée aux stricts besoins de la restructuration urbaine. 8g ménages sont concernés. La MOUS est en place, 35 entretiens étaient réalisés au 1er juin et les premières propositions de relogement interviendront fin juin 2006. Les délibérations nécessaires ont été prises au mois d'avril 2006. La démolition est prévue au 2ème semestre 2007.
 - Les constructions nouvelles concernent la reconstruction des 103 logements démolis qui se fera en dehors du périmètre de la ZUS, a priori pour moitié en dehors du périmètre du GPV sur l'ensemble des communes de l'agglomération, pour moitié sur le site Euronantes-Pré Gauchet, à l'exception de quatre logements sociaux nouveaux à créer au pied du linéaire Angleterre.
 - **déployer** sur Euronante 100000 m2 de bureaux et 500 logements, dont au moins 100 logements sociaux, en poursuivant l'objectif initial de mixité urbaine et sociale qui a guidé la première phase. Le taux de 22 % sollicité de l'ANRU suppose que la totalité des logements reconstruits auront des loyers minorés.
 - la **requalification** va concerner 697 logements (après restructuration) et sera supportée par deux bailleurs. Deux bâtiments linéaires particulièrement marquants dans le paysage du futur centre devront faire l'objet d'un effort particulier.
- Les bases de financement prévisionnelles envisagées sont : 28 000 € par logement pour les 384 logements des 3 tours et du linéaire de Tchecoslovaquie, faisant l'objet d'une réhabilitation simple ; 35 000 € par logement pour les 228 logements situés dans deux tours et le linéaire rue d'Angleterre, faisant l'objet d'une restructuration plus importante.
- La **résidentialisation** concerne 615 logements de Nantes Habita : les **constructions** (étude estim. : à 150 logements (entre 130 et 170)).

Logotype du quartier Malakoff

le nouveau Malakoff
à Nantes, un Grand Projet de Ville

Le secteur Malakoff a été divisé en trois grandes parties : aval, centre, amont, correspondant à tout autant de phases du projet. La dénomination **Nouveau Malakoff** s'est progressivement imposée à travers les réunions de concertation, les discussions internes à la maîtrise d'ouvrage, pour défendre une sorte d'identité du quartier par rapport à la partie EuroNantes Gare. Elle s'est articulée autour d'importants dispositifs de communication (« Boutique GPV », ateliers, journal de chantier...). Actuellement, une dualisation émerge entre les trois parties, la réalisation du projet par « tranches » étant mal vécue par les habitants.

Proposition d'adaptation du tableau financier

Rappel des montants initiaux

<=> La maquette financière annexée à la convention du 18 décembre 2004 prévoit un montant total du projet (base subventionnable) de 124,133 M€

L'intervention de l'Agence Nationale pour la Rénovation urbaine est prévue à hauteur de 25,3%, soit 31,367 M€.

Actualisation technique des opérations

i> Au moment de l'élaboration de la convention de 2004, l'Agence ne prenait pas en compte l'actualisation des coûts des opérations à leur date moyenne de réalisation. La position de l'Agence a évolué et l'estimation des opérations est désormais actualisée à hauteur de 1,8% par an.

>> L'adaptation du tableau financier conduit les acteurs du projet à proposer de retenir un montant actualisé de la participation de l'ANRU sur la phase 1 (2004-2008) à hauteur de 31,097 M€.

Les adaptations portent sur : - le transfert d'une partie de la moins-value du soutien de l'ANRU sur les démolitions (- 304 K€) au profit de la réhabilitation des immeubles Suisse-Hongrie (+ 195 K€), compte tenu de la prise en compte plus importante des restructurations dans ces immeubles, - une augmentation du poste aménagement de 488 K€ par rapport à la maquette financière initiale, pour tenir compte des sujétions de protection hydraulique de la petite Amazonie et du maintien des circulations piétonnes demandé par les habitants dans le cadre de la construction des ouvrages d'art, - la prise en compte de l'actualisation technique des équipements non engagés et le maintien des autres équipements aux conditions de la convention de décembre 2004.

Et l'estimation de l'assiette subventionnable du projet ressort ainsi à :

Estimation actualisée (base programme convention 2004)	127,726 M€	32,314 M€
Estimation actualisée (base programme revu en 2006)	129,732 M€	31,097 M€

Cette adaptation de la maquette financière (31.097 M€ d'ANRU) reste inférieure à l'actualisation technique du programme initial (32.314 M€ d'ANRU), déduction faite des opérations reportées ou supprimées.

c> Le coût des démolitions s'élève à 2 965 455 € TTC et comprend les postes suivants :

% Coût technique : 1 631 440 €

% Coût social : 272 910 €

% Perte de capacité d'autofinancement : 589 330 €

% Coût financier : 382 130 €

^> MOUS relogement (pour 89 logements) : 89 645 €

L'ANRU est sollicitée à hauteur de 91 % en moyenne sur l'ensemble de l'opération.

<=> La reconstitution des logements démolis est évaluée à 12480 K€ et comprend 90 PLUS CD répartis entre les 8 bailleurs signataires de la charte de relogement, et 14 PLUS. Les chantiers ne démarrant qu'en 2008, les bailleurs ont estimé le prix moyen des logements neufs à 120 000 € TTC, compte tenu de l'envolée actuelle des prix du foncier et des prestataires.

L'ANRU est sollicitée à hauteur de 23000 € par logement, soit 23 % de la base subventionnable estimée à 100 000 € par logement

<=> Les niveaux bas des linéaires Angleterre et Tchecoslovaquie vont être restructurés pour un coût estimé de 768000 € TTC, sur lesquels une participation à hauteur de 20000 € par logement est demandée à l'ANRU.

Détail des lignes budgétaires par opération

chap.		Base de financement ANRU	%	P° ANRU
01		2 965 455	90,7%	2 690]
02	Construction nouvelles	124	17,2%	2147
	90 PLUS CD	10 800	19,2%	2 070
	14 PLUS	168	4,6%	77
03	Changement d'usage de logements sociaux	768	23,4%	180]
05	Réhabilitation	23 768	22,6%	5 380
	Tour Madrid	5 050	13,9%	700
	Linéaire Tchecoslovaquie	5236	25,0%	1309
	1 rue du Luxembourg	1792	25,0%	448
	3 rue du Luxembourg	1736	25,0%	434
	1 rue d'Angleterre	1904	25,0%	476
	10 rue d'Angleterre	3115	25,0%	779
	Linéaire Angleterre	4 935	25,0%	1234
06	Résidentialisation	3 014		1507
	Linéaire Tchecoslovaquie	916	50,0%	458
	1 rue du Luxembourg	314	50,0%	157
	3 rue du Luxembourg	304	50,0%	152
	1 rue d'Angleterre	333	50,0%	167
	10 rue d'Angleterre	436	50,0%	218
	Linéaire Angleterre	711	50,0%	355
07	Amélioration qualité de service	84	50,0%	42
08	Aménagements	57 673	9,1%	5 227
	Malakoff centre et aval	13 695	27,0%	3 098
	Bd de Sarrebruck	14 857	0,3%	936
	Nouveau franchissement de Loire	19 231	0,0%	0
	Desserte équipements de la Roche	1 206	20,0%	241
	Développement du quartier de	0 928	0,0%	0
	Valorisation de la Petite Amazonie	1756	20,0%	351
	locaux sportifs de la Roche	418	40,0%	167
	Jardins familiaux	50	20,0%	10
	Agrandissement de l'école Bergson + pôle multi-accueil	2 926	25,0%	732
	centre socio culturel	3261	35,0%	1 141
	Maison des services publics	3 972	35,0%	1390
	gymnase Malakoff - reconstruction / démolition	1727	10,0%	173

« le cahier SETEC, c'est en quelque sorte ma Bible du projet » (Loïc Huchet du Guermeur)

Le maintien coûte que coûte d'une architecture financière répondant aux délais requis pour l'obtention des modes de financements pluriels du projet (FEDER, ANRU) oblige les acteurs du projets à des ajustements constant. Au-delà du risque persistant d'une remise en cause des crédits liée à des raisons de conjoncture politique, c'est un élément de pression considérable qui pèse sur les temporalités du projet et ses marges de manœuvre.

Pour y répondre, la Communauté Urbaine a engagé un prestataire de services qui prend en charge toutes l'ingénierie temporelle du projet, nourris par échanges téléphoniques les données des différents « phasages ». Ce « Carnet de bord » dont les éléments visuels sont réduits au strict minimum s'apparente pourtant sous certains aspects au document du « Plan Guide » du Projet Ile de Nantes.