

Janvier 2024

n°1

# Rezé Château

## Journal de Projet

### Renouvellement urbain du quartier



ma rue  
mon quartier  
ma ville

Animation Curioz'été quartier Château

# ÉDITO

## Votre journal de projet pour Château



**AGNÈS BOURGÉAIS**

Vous tenez entre vos mains le premier journal du projet de renouvellement urbain du quartier Château. Celui-ci illustre l'ambition forte que nous portons pour améliorer concrètement le quotidien de toutes et tous au Château. Il s'agit d'un projet global, urbain et humain, qui cherche à répondre aux attentes et aux besoins du quartier sur de nombreux sujets comme la santé, l'éducation, les commerces de proximité, la sécurité ou encore la nature en ville. Il vise une transformation profonde afin d'améliorer durablement le cadre de vie et surtout la qualité de vie de celles et ceux qui y vivent.

Depuis notre arrivée, des évolutions ont été apportées afin que celui-ci s'accorde au mieux avec les besoins des habitants. Les premiers plans prévoient de construire massivement à proximité de l'école Pauline Roland. Cette localisation a été revue afin de ne pas densifier le cœur de quartier, ne pas démolir le bâtiment de la salle du Seil et préserver les arbres et l'espace boisé déjà présents. En conséquence, le périmètre du projet a été élargi à l'ouest, sur la place Odette Robert et l'Acheneau, pour y accueillir les soignants, reloger Hepdalé, tout en maintenant la volonté de renouveler l'offre de logements sur le quartier.

Aujourd'hui, nous sommes à la veille de l'aboutissement de l'étape d'avant-projet, et attendons avec impatience la suite, qui nous permettra de nous projeter dans les premières esquisses. Nous sommes convaincus qu'améliorer la vie dans le quartier du Château est un enjeu majeur pour notre ville.

**Agnès BOURGÉAIS,**  
Maire de Rezé

**Pierre QUÉNÉA,**  
3<sup>e</sup> Vice-Président de Nantes Métropole  
en charge de la Politique de la Ville



**PIERRE QUÉNÉA**



## SOMMAIRE

Château : projet urbain, projet humain ! .....	p. 3
Château demain .....	p. 4-5
Logements, Château voit grand .....	p. 6-7
Un quartier dynamique et commerçant.....	p. 8-9
S'engager pour son quartier ! .....	p. 10
Des CM2 dans la cour des grands .....	p. 11
Il est où le Château ? .....	p. 12



# CHÂTEAU : PROJET URBAIN, PROJET HUMAIN !



**Le projet de rénovation du quartier a commencé. L'objectif : le rendre plus vert et plus attractif, avec une offre de services et de commerces améliorée, des logements et des espaces publics rénovés. Plus qu'un projet urbain, il s'agit d'un projet humain où chacun doit se sentir bien.**

Les jeunes générations ne l'ont pas connu, mais le château de Monti a donné son nom au quartier. Idéalement placé au cœur de la ville, le domaine offre dans les années 1960 une réponse à la crise du logement. À la place du château déconstruit, des logements sortent de terre et, les services et équipements se multiplient (écoles, gymnases, piscine, médiathèque, centre social, maison des jeunes...).

Aujourd'hui, le quartier bénéficie de transports en commun et d'espaces verts (squares, parcs Paul-Allain ou des Mahaudières). Il se distingue aussi par le dynamisme de ses acteurs de terrain : le centre socioculturel, les médiateurs, le conseil citoyen, les commerçants... Fort de ses nombreux atouts, le plus ancien et le plus grand quartier d'habitat social de Rezé, avec environ 4 000 habitants, va changer de visage.

## Un projet global, c'est quoi ?

Depuis 2014, Nantes Métropole, la Ville de Rezé et les bailleurs ont engagé un projet global de renouvellement urbain qui s'est traduit en 2019 par la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) confiée à Loire océan métropole aménagement (LOMA). L'objectif : donner un nouvel élan au quartier en menant un projet d'envergure avec les habitants et les acteurs concernés par son aménagement.

Le projet agit en faveur du logement et du cadre de vie, il vise à renforcer l'activité économique du quartier et à favoriser la cohésion sociale, la réussite éducative, l'accès à la culture, à l'emploi, aux droits, à la santé...Car au delà du bâti, il y a le vivre ensemble.  
C'est ça un projet global !



**4,7 HECTARES**  
D'ESPACES PUBLICS  
REQUALIFIÉS

ENVIRON  
**300 NOUVEAUX**  
**LOGEMENTS**  
DONT UNE RÉSIDENCE  
ÉTUDIANTE

**288 LOGEMENTS**  
RÉNOVÉS

ENVIRON  
**2 100 M<sup>2</sup>**  
DE LOCAUX NEUFS DÉDIÉS  
AUX SERVICES ET AUX  
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CONSTRUCTION  
D'ENVIRON  
**1 400 M<sup>2</sup>**  
D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

## Pour renforcer ces ambitions

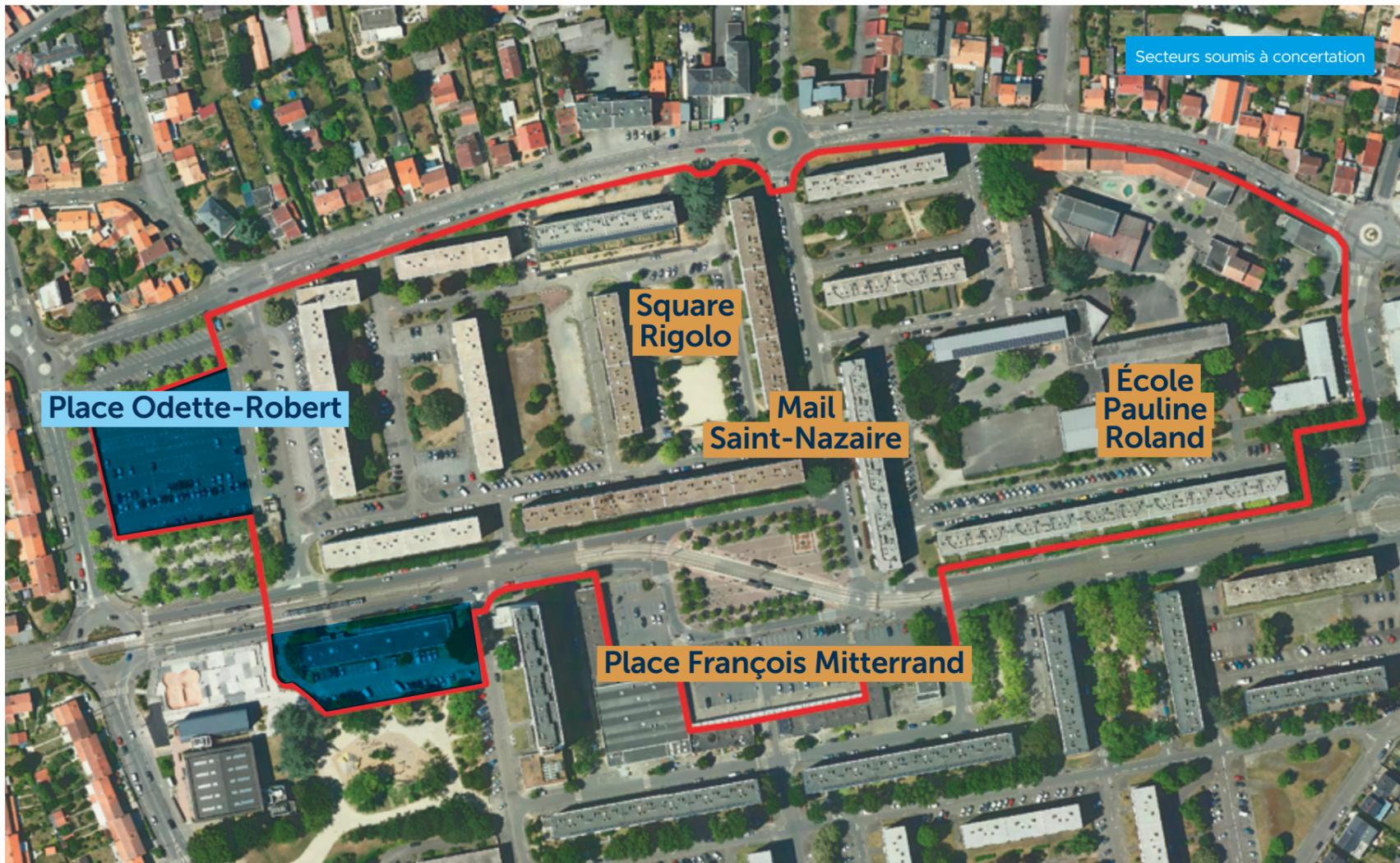
**La Ville de Rezé complète ce projet par l'aménagement du parc des Mahaudières, la rénovation du groupe scolaire château Sud, la création d'une maison de la prévention et de la tranquillité publique, et l'aménagement de cours d'école pour plus d'égalité, de nature et d'inclusion.**

# CHÂTEAU DEMAIN



## + de nature, un souhait collectif !

Forte attente des habitants, le quartier fera la part belle à la nature : places Odette Robert, François Mitterrand et square Rigolo. L'objectif : créer des lieux de vie agréables, propices aux rencontres en lien avec la nature. Un axe végétalisé reliera le parc Paul Allain aux Mahaudières en passant par la place François Mitterrand. La priorité sera donnée aux modes doux sur l'avenue Saint-Nazaire, qui sera piétonnisée.



Secteurs soumis à concertation

### 1 Un quartier vert et apaisé

Les squares déjà présents seront conservés et connectés à de **nouveaux espaces végétalisés**. Certains secteurs seront **piétonnisés** comme le mail Saint-Nazaire et les abords du square Rigolo. Ce dernier sera réaménagé et végétalisé tout comme la place François-Mitterrand.

### 2 Une meilleure offre de logements

Pour améliorer les conditions de vie des habitants et favoriser la mixité sociale, **288 logements seront rénovés** par les bailleurs et environ **300 nouveaux logements** verront le jour, dont une centaine en résidence étudiante.

La majorité sera proposée en accession.

### 3 Un quartier plus ouvert et attractif

Les commerces gagneront en **visibilité** et les équipements publics seront plus **facile d'accès**. Pour renforcer l'offre de services, **la maison médicale et les agences des bailleurs sociaux** prendront place dans des locaux neufs et plus accessibles à l'accueil des publics accompagnés en proximité.

## La place Odette Robert réinventée

Aujourd'hui, grand parking et véritable îlot de chaleur en plein été, la place Odette Robert doit évoluer. Cette transformation doit répondre à 4 objectifs :

- créer du lien avec les quartiers alentours
- donner plus de place à la nature
- répondre aux besoins de logements
- contribuer à la dynamique du quartier

### LA CONCERTATION CITOYENNE EST LANCÉE

En octobre 2023, des ateliers citoyens ont été organisés pour déterminer quelle place laisser aux espaces verts, logements, stationnements et autres lieux de vie du secteur.

Des rencontres avec les commerçants du marché sont en cours pour échanger sur l'avenir du marché.

### LES ÉCHANGES SE POURSUIVENT AUSSI SUR LES AUTRES SECTEURS.

L'aménagement des espaces publics sur la Place François-Mitterrand et autour des écoles, le square Rigolo ainsi que le volet circulation seront les prochains sujets mis en discussion avec les habitants volontaires.

Plus d'infos sur [jeparticipe.reze.fr](http://jeparticipe.reze.fr)



#### 2023

- Démolition de l'immeuble Dauphiné
- Travaux sur les réseaux (rue de Lieutenant de Monti et réseau de chaleur urbain)
- Réhabilitation de l'immeuble Pontchâteau
- Végétalisation et travaux d'aménagement pour une cour plus inclusive à l'école Pauline Roland

#### 2024/2025

- Poursuite du relogement des ménages
- Réhabilitation de l'immeuble Guérande
- Poursuite de la concertation et des études sur les espaces publics
- Travaux de réseaux

#### À partir de 2026

- Poursuite des démolitions
- Travaux des espaces publics
- Nouvelles constructions

# LOGEMENTS, CHÂTEAU VOIT GRAND



## Pontchâteau aux petits soins des locataires

Les contours de sa réhabilitation ont été tracés en concertation avec les locataires au cours d'événements et d'ateliers. Un sociologue, intégré à l'équipe de maîtrise d'œuvre, a échangé avec les habitants durant toutes les phases de réalisation des travaux. Une attention particulière a été portée au suivi des travaux sur site occupé, avec la présence continue d'une permanence d'information animée par les équipes d'Atlantique Habitations.

Un accompagnement a été proposé aux locataires, pour leur permettre de mieux vivre les travaux : aide à la mise en cartons ou mise à disposition de logements.

**Le projet de renouvellement urbain de Château comprend d'importants travaux de rénovation. Ces opérations, pilotées par les bailleurs sociaux en lien avec la Ville de Rezé et Nantes Métropole concernent pas moins de 288 logement sociaux. L'objectif : améliorer le confort thermique des habitants tout en réalisant des économies d'énergie et embellir le quartier.**

Le quartier bénéficiera également de 300 nouveaux logements dont une partie en accession abordable et une résidence étudiante. De quoi favoriser l'accueil de nouveaux habitants ainsi que la mixité sociale et générationnelle. De grandes transformations s'opèrent au rythme du projet global pour permettre la bonne articulation des différents chantiers.

## Une deuxième jeunesse pour les bâtiments Pontchâteau et Guérande



Dotée d'une nouvelle façade en métal et bois, le bâtiment, plus élégant aujourd'hui est aussi mieux isolé et permet de faire des économies d'énergie.

Le bailleur Atlantique Habitations a entamé un vaste programme de rénovation autour du square Rigolo.

Dans le bâtiment Pontchâteau, 40 logements ont été réhabilités fin 2022. En plus des rénovations intérieures (cuisines, sanitaires, menuiseries, peintures...) des balcons et des jardinets ont été créés pour les appartements donnant sur le square.

Côté accessibilité, une vingtaine de stationnements seront aménagés rue du lieutenant de Monti. Pour répondre aux attentes des habitants, l'entrée du bâtiment se fait désormais par cette rue.

Après Pontchâteau, ce sera au tour des logements de l'allée Guérande de bénéficier d'un coup de jeune avec des travaux prévus à partir de 2024. Puis de l'avenue de Vendée donnant sur la place François Mitterrand et de l'allée du Pellerin à partir de 2026.

De son côté, La Nantaise d'Habitations a engagé les premières études en vue de la réhabilitation des bâtiments Saint-Nazaire et Bretagne, à l'horizon 2026.

## Guérande, vers un bâtiment plus agréable et moins énergivore

L'immeuble fera l'objet d'une isolation extérieure pour améliorer le confort thermique des locataires. La rénovation sera labellisée BBC-Effinergie Rénovation. Des travaux sur la façade et d'embellissement à l'intérieur des logements permettront de mettre en valeur cette résidence.

## Relogement : vous êtes accompagnés

Pour transformer et améliorer durablement le cadre de vie des habitants du Château, des opérations de déconstruction sont prévues. Les résidents concernés bénéficient d'un accompagnement sur-mesure, encadré par la Ville de Rezé et mis en œuvre par les bailleurs sociaux. L'objectif : garantir les meilleures conditions de relogement, en respectant les besoins, les modes de vie et la capacité financière de chacun.



## Les 10 principes de la charte de relogement



- 1 Vous êtes accompagné de A à Z de façon individuelle
- 2 Vos besoins et vos capacités financières sont pris en compte
- 3 Vous êtes prioritaire sur l'ensemble des logements vacants des bailleurs sociaux de la métropole
- 4 Vous êtes relogé dans un logement à loyer et confort équivalents ou proches
- 5 Vous n'avez pas de nouveau dépôt de garantie, ni de double loyer à payer
- 6 Le déménagement est pris en charge par le bailleur ou via un forfait
- 7 Vous êtes accompagné si votre enfant doit changer d'école
- 8 Votre enfant, s'il a plus de 18 ans et s'il est autonome financièrement, peut prétendre à un logement social
- 9 Si vous êtes en cours de séparation, vous pouvez faire deux demandes de logement
- 10 Une attention particulière est portée aux personnes âgées, handicapées et isolées



**92 foyers sont concernés par une démarche de relogement** dont 80 en raison de la déconstruction des logements et 12 en raison de la transformation des logements en locaux d'activités (services) à l'horizon 2024-2025. Ils sont situés :

- allée du Pellerin
- place François Mitterrand
- au rez de chaussée de l'immeuble Vendée
- avenue de Saint-Nazaire
- avenue Bretagne



## VOS INTERLOCUTEURS

- Atlantique Habitations  
Immeuble Agora, 1 rue Victor-Hugo, Rezé  
Tel. 02 51 11 00 20
- La Nantaise d'Habitations - 13 allée de Touraine, Rezé  
Tel. 02 28 24 02 40



## UN QUARTIER DYNAMIQUE ET COMMERÇANT

Le projet de renouvellement urbain du Château entend dynamiser le quartier, maintenir l'offre commerciale, attirer des entreprises et lutter pour le droit à l'emploi pour tous.

### Conforter l'offre commerciale

Nantes Métropole a réalisé une étude de stratégie commerciale en 2022. Son objectif : établir un état des lieux, identifier les enjeux et formuler des propositions d'amélioration. Dans ce cadre, plus de 400 habitants, commerçants, travailleurs, usagers et acteurs du quartier ont été invités à s'exprimer au travers d'enquêtes, micro-trottoirs, ateliers, visites du quartier... Le constat est clair : Château dispose déjà d'une offre commerciale diversifiée et bien dimensionnée. Il s'agit de la maintenir et de la valoriser davantage. Comment ? Grâce à la présence de nouveaux services, l'arrivée de nouvelles activités et à travers des efforts d'embellissement du quartier.

### Un cœur qui bat plus fort

La place François Mitterrand constitue le cœur commercial du quartier. Bénéficiant d'un emplacement privilégié, elle est facilement accessible en transports et déjà bien pourvue en commerces de proximité : pharmacie, supermarché, boucherie, boulangerie, coiffeur, bureau de tabac... Le projet de renouvellement urbain prévoit de préserver et renforcer cette offre commerciale. L'objectif étant de rendre la place plus conviviale et facile d'accès. En un mot : lui permettre de rayonner sur tout le quartier. Une nouvelle voie cyclable, le long du tram, est aussi en projet.



« J'ai repris le bureau de tabac en septembre 2022 et j'ai reçu un très bon accueil. L'emplacement bénéficie d'une belle centralité et je suis agréablement surpris par la solidarité qui règne ici. »

**David DROUET**,  
gérant du tabac du Château

## Favoriser le retour à l'emploi

Château cultive aussi la solidarité et l'insertion par l'emploi. Avec le soutien de Nantes Métropole, la Ville de Rezé expérimente sur le quartier le dispositif « Territoire zéro chômeur de longue durée ». Le principe : partir des envies des demandeurs d'emploi, pour créer des activités sur-mesure répondant aux besoins du territoire et non concurrentielles avec celles existantes.

La coordination de ce projet est confiée à l'association Oser-Forêt vivante, structure d'insertion par l'activité économique. Concrètement : un comité local pour l'emploi pilote une mission qui consiste à repérer et informer les personnes volontaires, puis à identifier leurs compétences, les freins et leurs envies d'intégrer le dispositif. En parallèle, il s'agit de recenser les activités manquantes sur le territoire et pour lesquelles il existe un besoin. La démarche aboutira en 2024, à la création d'une ou plusieurs entreprises au sein desquelles les demandeurs d'emploi ayant intégré le dispositif pourront être embauchés en CDI, à temps plein ou à mi-temps.

Le leitmotiv de la démarche : personne n'est inemployable pourvu que l'organisation soit adaptée et ce n'est pas le travail qui manque !

Contact : [coordo-tzclcd@oser-foret-vivante.com](mailto:coordo-tzclcd@oser-foret-vivante.com)



Rezé expérimente le dispositif Territoire zéro chômeur de longue durée



## Besoin d'aide pour vos démarches ? C'est à la Maison des services que ça se passe !

Immatriculer son véhicule, renouveler ses papiers d'identité, remplir une demande de RSA, faire une simulation d'aides au logement, mettre à jour son dossier retraite, bénéficier d'aide à la rénovation énergétique... Les agents de la Maison des services peuvent vous aider pour toutes vos démarches administratives en ligne.

Située sur la place François Mitterrand, la Maison des services a ouvert ses portes en février 2022, en plein cœur du Château. Sa mission est d'aider les habitants à effectuer leurs démarches administratives notamment en ligne, favoriser l'accès aux droits et lutter contre la fracture numérique.

Les agents accueillent, conseillent et facilitent l'accès aux services, en lien avec les principaux partenaires nationaux : les Finances Publiques, Pôle emploi, l'Assurance Retraite, l'Assurance Maladie, la Caisse d'allocations familiales (CAF), la Maison de la justice et du droit et la Poste.

Ouverte à tous, la Maison des services propose aussi des ordinateurs en libre accès et un scanner, et organise des entretiens individuels ainsi que des formations collectives pour apprendre à utiliser les outils numériques.



# S'ENGAGER POUR SON QUARTIER !

## PORTRAIT D'HABITANTE, CHAYLA YOUSOUF

Rien de mieux que les habitants eux-mêmes pour parler de leur quartier et le faire bouger. C'est la conviction de Chayla, habitante, membre du conseil citoyen et militante pour le quartier

Chayla Youssouf habite Château depuis 2018. C'est par hasard qu'elle est arrivée ici. Aujourd'hui, elle compte bien y rester ! Chayla est très impliquée dans la vie du quartier. « Dès mon arrivée, j'ai eu envie de m'investir. J'ai intégré un groupe d'habitants relais qui se réunit au Centre socioculturel du Château. Plusieurs thématiques y sont débattues parmi lesquelles la sécurité, la propreté, les nuisances sonores, l'entraide, l'aide alimentaire... L'objectif de ce collectif est de se mobiliser et de trouver des solutions pour garantir les droits des habitants et prévenir les incivilités, explique Chayla. C'est ainsi que nous avons lancé une pétition en 2022, signée par de nombreux habitants du quartier, afin d'alerter la collectivité sur les problèmes rencontrés. Nous avons été reçus par Agnès Bourgeois, maire de Rezé, et depuis, nous entretenons des échanges réguliers avec les services de la mairie, afin d'avancer sur différents sujets. »

En parallèle de son engagement au sein du groupe d'habitants relais, Chayla découvre le conseil citoyen, espace de parole et d'action dédié aux habitants, et décide d'y participer.



“ Le conseil citoyen nous donne la possibilité de faire bouger les choses ”

### Chacun a son mot à dire



Château se construit avec ses habitants et le conseil citoyen l'illustre bien. Il s'agit d'un collectif d'habitants qui se réunit, échange et propose des idées pour améliorer la vie du quartier au quotidien. Il porte la parole des habitants, interpelle les élus, met en place des actions... C'est un véritable relais entre les habitants et les décideurs publics, les bailleurs et les acteurs de la politique de la ville. « La parole y est libre, ce qui nous donne la possibilité de faire bouger les choses. Tout le monde peut y participer. Chacun s'y implique quand il veut et comme il veut, précise Chayla. Nous sommes un petit groupe très motivé. Sur certains sujets comme la propreté, ce n'est pas encore gagné, mais nous ne lâchons pas l'affaire ! Ici, tout le monde se connaît. Il y a beaucoup d'entraide. La solidarité y est exceptionnelle. C'est le ciment du quartier. Je suis arrivée il y a seulement quatre ans et pourtant, c'est comme si j'étais née ici. »



**Vous souhaitez rejoindre le conseil citoyen ? Écrivez un e-mail à [conseil.citoyen.reze@gmail.com](mailto:conseil.citoyen.reze@gmail.com)**



## DES CM2 DANS LA COUR DES GRANDS

Château se construit avec ses habitants, les grands comme les petits. Car les enfants, eux aussi, ont leur mot à dire. Une concertation a été organisée avec deux classes de CM2 de l'école Pauline Roland. L'occasion pour eux de s'approprier le projet urbain.

Les enfants sont l'avenir du quartier. La démocratie participative les concerne aussi. Il était donc important pour la collectivité et les acteurs de la rénovation urbaine d'aller à leur rencontre, de leur présenter le projet urbain et de les écouter. L'équipe enseignante de l'école Pauline Roland a organisé des temps d'échanges en lien avec le programme de géographie. C'est ainsi que deux rencontres ont été menées avec des élèves de CM2.

### Qui fait quoi ?

En septembre 2022, Annie Hervouet, élue du quartier Château, a présenté l'esquisse du projet aux élèves afin qu'ils puissent se projeter sur les transformations et aménagements à venir. Elle a ainsi pu recueillir toutes les questions et réactions des enfants. Une rencontre a ensuite été organisée autour des différents métiers liés à l'aménagement urbain : architecte, aménageur, bailleurs... L'occasion d'expliquer les différentes missions et la façon dont elles s'articulent.

Pour passer de la théorie à la pratique, d'autres actions sont à l'étude : visiter le chantier d'un immeuble en cours de rénovation ou encore organiser une rencontre autour des métiers de la gestion urbaine (propreté, espaces verts...).





## IL EST OÙ LE CHÂTEAU ?



**Le quartier tire son nom des Monti, des nobles italiens originaires de Florence et installés en France au 16<sup>e</sup> siècle.**  
**Au fait, connaissez-vous son histoire ?**

Construit entre 1669 et 1675, ce château de style Louis XIII fut la demeure du premier comte de Rezé. Faute de confort et d'argent pour le restaurer, ses descendants cessèrent d'y vivre vers le milieu du siècle dernier.

Dans les années 1950, alors que la ville ouvrière remplace progressivement le bourg semi-rural, la croissance démographique est galopante sur la commune. Pour répondre aux besoins de la population, la municipalité décide alors de lancer un vaste programme de construction.

En ruine, le Château est détruit en 1960 pour laisser la place à 1 500 logements et des équipements : écoles, équipements sportifs et sociaux...

Aujourd'hui, quelques chênes de l'avenue de Bretagne rappellent encore l'allée menant autrefois au château.



**Nous sommes là pour vous aider  
et vous renseigner**

**Mairie de Rezé**

Place Jean-Baptiste Daviais - 44400 Rezé  
Tél. 02 40 84 43 00