



HABITAT44

Info résidence
Herbignac, le 5 février 2016

Résidence Christiane Cabalé

Herbignac



Image : BH

Habitat 44 vient de livrer 29 logements locatifs sociaux, collectifs et individuels. D'une conception innovante et signés par BH (Groupe Bénéteau), ces logements sont composés de modules à ossature bois en trois dimensions, préfabriqués en usine et assemblés sur place en un délai très bref. Novateurs, ces logements sont proposés à des niveaux de loyers abordables.

Contact :

Carole Anizon – responsable communication

Tél. : 02.40.12.71.37/06.07.29.76.99

canizon@habitat44.org



Habitat 44 poursuit son développement et s'implante sur Herbignac

Habitat 44, Office public de l'habitat, est aujourd'hui présent dans 141 sur les 212 communes de Loire-Atlantique. La résidence Christiane Cabalé est la première opération d'Habitat 44 sur Herbignac. En 2016, l'organisme compte des opérations actives (chantiers, livraisons) sur 37 communes. Il intervient aussi bien au cœur des agglomérations et des quartiers populaires qu'en secteur péri-urbain ou rural.

« Habitat 44 a achevé un cycle de dix années pendant lequel il a construit 1000 logements, grâce à un apport en capital de 25 millions du Département, notre collectivité territoriale de rattachement », rappelle Michel Ménard, le président d'Habitat 44, qui poursuit : « A l'échéance de 2025, nous avons fixé l'objectif d'en produire ou acquérir 2 500 autres. Nous pourrions pour cela nous appuyer sur un nouvel apport en fonds propres de 15 millions €, décidé par le Département pour poursuivre la construction de logements neufs dans les différents territoires de Loire-Atlantique ».

Herbignac : l'innovation pour répondre au défi du temps

Le logement social est souvent source d'innovation technique et de qualité architecturale. Au sein d'une ville, c'est d'ailleurs plus souvent le logement social que la promotion privée qui apporte diversité, voire originalité au plan architectural.

Dans ses différentes opérations, Habitat 44 ne duplique pas des logements standardisés mais, au contraire, développe des créations originales. Pour tenir le pari d'un niveau élevé de production et bâtir des logements de nouvelle génération, l'Office innove donc dans ses procédés de construction.

A Herbignac, la municipalité a confié à Loire-Atlantique Développement – SELA l'aménagement de la ZAC de Kergestin (27 ha), avec l'objectif de créer environ 400 logements, un pôle d'équipements publics ainsi que des services. Fin 2013, SELA et Municipalité ont donné mission à Habitat 44 d'y construire une trentaine de logements locatifs sociaux, à une échéance relativement brève (fin 2015).

Pour tenir ce délai, Habitat 44 a retenu dès l'été 2014 le procédé de construction modulaire proposé par le groupement d'entreprises Linéa Architectes (concepteur) - BH, filiale du groupe Bénêteau (réalisateur). Ces logements à ossature bois sont composés de modules tridimensionnels (murs, plancher, plafond), préfabriqués en usine où ils sont entièrement équipés (revêtements intérieurs, installations de chauffage, sanitaires et réseau électrique, huisseries intérieures et extérieures), puis ensuite acheminés sur site et enfin assemblés entre eux.

La qualité, dès la conception et pour les locataires

Pour Habitat 44, **les locataires du logement social ont droit à la qualité** dans leur logement : **qualité esthétique, qualité d'usage, mais aussi en terme de performance énergétique**. C'est ce que propose la nouvelle résidence Christiane Cabalé. Le recours au bois apporte à ses futurs occupants une ambiance intérieure agréable (le bois est un véritable régulateur d'humidité), un air sain, et des performances énergétiques supérieures à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012).

En outre, du point de vue du maître d'ouvrage, **ce procédé modulaire** – qui mêle à la fois pré- assemblage et large intégration – **réduit considérablement les risques d'aléas**, liés :

- aux **conditions météorologiques** en phase de chantier,
- aux éventuelles **difficultés d'organisation et de coordination** des différents corps d'état,
- à l'éventuelle **défaillance d'une entreprise**.

Le temps de chantier est ainsi **concentré et garanti**, ce qui assure **le respect des dates d'entrée dans les lieux** des locataires et **de l'enveloppe financière**.

A titre d'exemple, **9 mois de chantier ont été nécessaires** pour réaliser la résidence Kergestin :

- les travaux de terrassement ont eu lieu en avril 2015,
- la construction des modules par BH a débuté en mai 2015,
- les modules sont levés en ce mois de juillet 2015,
- les finitions intérieures seront réalisées pendant l'automne 2015
- les premiers locataires se sont installés début janvier 2016, les derniers aménageront à partir du 10 février 2016.

Un petit retard est cependant à signaler concernant les finitions de la deuxième tranche : Herbignac fait en effet partie des villes qui ont été particulièrement touchées par les intempéries de ces derniers mois. Certaines étapes de maçonnerie ont donc été freinées. Pour ne pas nuire à la qualité des finitions, Habitat 44 a décidé de reporter de quelques semaines certaines d'entre elles pour permettre aux matériaux de sécher convenablement.

Des logements fonctionnels...

La nouvelle résidence signée par Linéa Architectes se compose de :

- un premier bâtiment de **14 logements collectifs** en R+2, comportant en sous-sol un parking de 18 places (dont 3 boxes et 1 place handicapé) et desservi par un ascenseur ;
- un second bâtiment de **8 logements collectifs**, également en R+2 ;
- **7 logements individuels** familiaux, en cœur d'îlot.

Au total, cette résidence offre **29 logements** : 6 T2, 12 T3, 10 T4 et 1 T5. Tous les logements individuels et les six collectifs situés en rez-de-chaussée (soit 13 logements) disposent d'un **jardinnet privatif**.

L'offre de stationnement est complétée par **10 places en aérien** et **2 garages à vélos**.



Les bâtiments collectifs sont constitués d'un **noyau en maçonnerie de béton** (parking souterrain et partie centrale regroupant les cages d'escalier et d'ascenseur ainsi que les garages à vélos), autour duquel viennent s'assembler **les modules à ossature bois** composant les logements.

... à des loyers abordables

Pour ces nouveaux logements, Habitat 44 pratique **des loyers abordables**. Ainsi, s'agissant des **logements collectifs** :

- Les **T2** d'une surface utile de **47 à 52 m²** sont proposés à des loyers mensuels hors charges compris **entre 225 €** (pour un logement financé en PLAI) **et 280 €** (pour un logement financé en PLUS) ;
- Les **T3** d'une surface utile de **63 à 76 m²** le sont à des loyers mensuels hors charges, compris **entre 301 €** (pour un PLAI) **et 407 €** (pour un PLUS) ;
- Les **T4** d'une surface utile de **81 à 84 m²** le seront à des loyers mensuels hors charges compris **entre 386 €** (pour un PLAI) **et 455 €** (pour un PLUS).
- Le **T5**, d'une surface de 94 m², est à 503 €

Ces prix s'entendent hors accessoires et charges

A ces loyers s'ajoutent :

- des provisions pour charges pour l'entretien des parties communes,
- des loyers accessoires de 15 à 18 € pour les logements au rez-de-chaussée disposant d'un jardin,
- en fonction des besoins des locataires, des loyers de 8 à 50 € pour une place de stationnement aérienne, souterraine ou en box.

S'agissant des **maisons individuelles**, les loyers se situent **entre 332 € pour un T3 de 70 m²** en PLAI et **505 € pour un T5 de 94 m²**, auxquels s'ajouteront 15 € pour le cellier privatif et de 15 à 33 € pour le jardin et le cellier.

Contingent locataires

Parmi les 29 nouveaux locataires, 9 sont du contingent Préfecture et 11 d'Action logement. 22 habitent déjà Herbignac.

C'est l'agence Loire Littoral (située à Guérande), composée de 13 personnes et dirigée par Franck Bertho, qui est chargée de sa gestion (Contact 02 40 24 91 54).

Qui sommes-nous ?



« Bâtitteur de confiance, habitat social de référence », Habitat 44 c'est :

- **L'Office public de l'habitat** de la Loire-Atlantique, rattaché au Conseil départemental et présidé par Michel Ménard, conseiller départemental.
- **Un patrimoine de 7 600 logements**, représentant 10 % du parc social en Loire-Atlantique, réparti dans 141 communes.
- **Au sein de Cap Atlantique, un parc de 700 logements**, construit progressivement depuis 1970.
- Plus de **1000 attributions de logements par an**, entre la mise en location de la production neuve et la rotation sur le parc existant.
- **134 salariés**, dont 55 % présents dans ses cinq agences locales, au plus près des locataires et des logements, et 45 % d'entre eux au siège, à Nantes, sur les fonctions supports (finances et comptabilité, ressources humaines, informatique...) ainsi que les métiers de la maîtrise d'ouvrage.
- **90,6 M€ de budget en 2016**, dont :
 - **44,8 M€** de fonctionnement (dont **6,6 M€** de charges récupérables et **7,9 M€** de maintenance courante et gros entretien) ;
 - **45,8 M€** d'investissements (dont 39,8 M€ pour le développement et 6 M€ pour la rénovation)