



HABITAT44

90 ans

Information presse

Le 7 mai 2015

## La Boétie à Ancenis

### Habitat 44 livre 17 logements écologiques et innovants



Habitat 44 poursuit son développement en partenariat avec la Ville d'Ancenis, dont il est le premier bailleur social. Habitat 44 y livre en effet, au mois de mai, 17 logements d'une conception innovante, à ossature bois en trois dimensions, pré-industrialisés en usine et assemblés sur place. Leur plancher doublé en ciment assure à leurs occupants une haute qualité, à la fois environnementale et de confort. Ces logements sont proposés à des loyers abordables à des ménages majoritairement originaires d'Ancenis et de la COMPA, seuls ou isolés, principalement actifs, et disposant de ressources financières modestes.



Photos : Patrick Miara / Habitat 44

Contacts :



3, boulevard Alexandre Millerand  
BP 50432  
44204 Nantes Cedex 2  
Tél. : 02 40 12 71 00  
[contact@habitat44.org](mailto:contact@habitat44.org)

Presse :  
Carole Anizon-Joachim  
Responsable Communication  
Tél. : 02 40 12 71 37  
[canizon@habitat44.org](mailto:canizon@habitat44.org)

## L'innovation, dans et par le logement social

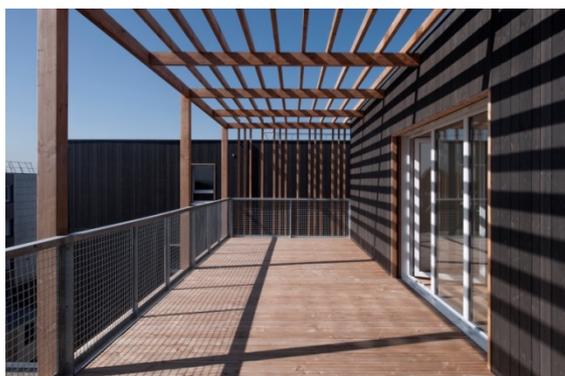
Le logement social est souvent source d'innovation technique et de qualité architecturale. Loin de l'image datée des barres d'immeubles construites dans les années 1960 et 70, les logements sociaux d'aujourd'hui font appel à des signatures architecturales originales ainsi qu'à des procédés constructifs innovants. Au sein d'une ville, c'est d'ailleurs plus souvent le logement social que la promotion privée qui apporte la diversité, voire l'originalité, au plan architectural.

Habitat 44 a comme particularité d'être présent dans 134 communes de Loire-Atlantique et d'intervenir aussi bien au cœur des agglomérations et des quartiers populaires qu'en secteur péri-urbain ou rural. Il ne construit donc pas de logements standardisés mais, au contraire, des créations originales. Au terme d'un cycle de dix années pendant lequel il a construit 1000 logements, **Habitat 44 s'est fixé l'objectif d'en produire ou acquérir 2 500 autres dans les dix prochaines**. Pour tenir ce pari d'un niveau élevé de production et bâtir des logements de nouvelle génération, **l'Office doit donc innover dans ses procédés de construction**.

C'est ainsi qu'il a contractualisé avec un groupement conjoint d'opérateurs économiques, conduit par CMB, entreprise régionale de construction en bois, qui intègre l'expertise de l'agence d'architectes Tetrarc. La résidence La Boétie à Ancenis est la première livrée dans ce cadre. Comptant 17 logements collectifs et individuels, elle repose sur **un procédé constructif totalement innovant** : les logements sont constitués de **modules à ossature bois à 3 dimensions (murs, plancher, plafond), fabriqués et pré-équipés en usine, puis transportés et enfin levés et assemblés sur site**.

Par cette opération, Habitat 44 et ses partenaires démontrent que la construction bois - de plus en plus employée par les particuliers pour leurs logements individuels - est devenue une solution opérationnelle, à la fois pour le logement collectif et social. Elle n'est donc plus réservée à une construction « élitiste ».

## La qualité, 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 performance énergétique**. C'est précisément ce qu'apporte la nouvelle résidence La Boétie.

La conception bois, apporte aux occupants toutes les vertus écologiques de ce matériau sain et naturel, et contribue à intégrer harmonieusement la résidence dans son environnement. La conception modulaire assure également de beaux volumes de pièces, ainsi qu'un espace extérieur confortable, de type terrasse ou pergola (de 15 à 35 m<sup>2</sup> pour chaque logement).

**La principale innovation** apportée dans la résidence La Boétie vient des **planchers bois doublés d'une chape ciment** qui garantissent aux occupants une **parfaite qualité acoustique et thermique**, ainsi qu'une tranquillité de vie au sein du bâtiment.

Le mode de construction repose sur l'intégration dès l'usine des matériaux isolants et le pré-montage de modules complets en 3D. Ces choix permettent de garantir à la fois un haut niveau **d'étanchéité à l'air (0,6)** et également **l'absence de pont thermique, pour une performance énergétique de niveau RT 2012**, équivalent à une construction traditionnelle.

De la même façon, **les finitions intérieures**, réalisées pour l'essentiel en usine et complétées sur site, sont **de qualité équivalente voire supérieure** à celles de logements construits de façon traditionnelle.

## La maîtrise des coûts et délais de construction

Pour le maître d'ouvrage Habitat 44, ce procédé de construction - intégré et largement pré-industrialisé – **réduit bon nombre d'aléas** liés aux **conditions météorologiques** en phase de chantier, **aux éventuelles difficultés d'organisation** des différents corps d'état **ou à la 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, **seuls 8 mois de travaux auront été nécessaires** pour réaliser cette opération :

- la construction des modules par CMB a débuté en septembre 2014,
- les travaux de fondations ont eu lieu en novembre 2014,
- les modules ont été levés en décembre 2014,
- les finitions intérieures ont été réalisées pendant les 4 premiers mois de 2015
- les logements seront remis à leurs premiers locataires le 19 mai 2015.

Le coût total de la résidence La Boétie (charge foncière, travaux bâtiment, honoraires et frais divers) s'élève à **2 247 800 €**, soit **132 200 € au logement** : un coût moyen comparable à celui d'un logement construit selon un mode traditionnel.

Cet investissement est financé :

- par des **emprunts** auprès de la Caisse des Dépôts pour 1 460 800 €;
- par les **fonds propres d'Habitat 44** pour 588 800 €;
- par des **subventions du Département** de Loire-Atlantique pour 85 000 € et **de l'Etat** pour 42 300 €;
- par des **prêts du CIL et de Solendi** (Action logement) pour respectivement 50 000 et 20 000 €.

## Des logements abordables...

La résidence La Boétie dispose de :

- 15 logements collectifs, répartis en deux plots desservis par deux cages d'escaliers ;
- 2 logements individuels avec terrasse et jardinet, rattachés à ces plots mais avec un accès indépendant.

Habitat 44 pratique **des loyers abordables** :

- Pour les six appartements **T2** d'une surface habitable de 53 à 56 m<sup>2</sup>, les loyers mensuels sont compris **entre 279 €** (pour un logement financé en PLAI) **et 347 €** (pour un logement financé en PLUS) - y compris la loggia en annexe.
- Pour les six appartements **T3** d'une surface habitable de 67 à 74 m<sup>2</sup>, les loyers mensuels sont situés **entre 361 €** (PLAI) **et 488 €** (PLUS minoré) – y compris la loggia.
- Pour les trois **T4** d'une surface habitable de 81 m<sup>2</sup>, les loyers sont compris **entre 427 €** (PLAI) **et 494 €** (PLUS) – annexe comprise.
- Pour les logements individuels T2 (55 m<sup>2</sup>) et T3 duplex (78 m<sup>2</sup>), les loyers sont respectivement de **309 €** (PLAI) et **567 €** par mois (PLUS majoré), loggia et jardinet inclus.



A ces loyers, et en fonction des besoins des locataires, peut s'ajouter la location d'un stationnement aérien (8 €/ mois), d'un box (42 à 52 €/ mois) ou d'un cellier (12 à 16 €/ mois).

### ... pour des ménages anciens modestes

Les 17 ménages hébergés par Habitat 44 à La Boétie sont constitués de :

- **60 % de personnes originaires de la ville d'Ancenis** et 20 % de la COMPA ;
- **35 % de personnes seules et 41% de personnes seules ayant une personne à charge ;**
- 18 % de couples et 6 % de couples ayant des enfants à charge ;  
(soit au total, 47 % de familles comptant des enfants à charge) ;
- **85 % d'actifs** (48 % en emploi stable, 14 % en emploi précaire, 23 % au chômage) et seulement 14 % d'inactifs (retraités, personnes au foyer ou étudiants) ;
- 47 % de chefs de familles âgés de 41 à 59 ans, et 35 % de 26 à 40 ans ;
- locataires qui justifient d'un logement précédent trop cher pour 29 % ou trop petit pour 17 %.

Cette résidence confirme donc que **le logement social correspond à une grande variété de situations** tout au long de la vie et assure une réponse à des **besoins différents** ; ces besoins sont exprimés par **des personnes déjà très largement présentes sur le territoire** et qui ont en commun de **ne disposer que de ressources financières modestes** : 77 % de ces nouveaux locataires disposent en effet de revenus inférieurs ou égaux à 20 100 € par an (soit l'équivalent de 1 117 € par mois) pour une personne seule, ou encore à 38 982 € par an (soit l'équivalent de 2 165 € par mois) pour une famille de quatre personnes ou une personne seule ayant deux personnes à charge.

