



HABITAT44

90 ans

Fiche information

Le 6 mai 2015

## Loggia Parc à Saint-Herblain

### Habitat 44 livre 34 logements dans une résidence emblématique



Habitat 44 poursuit son développement en partenariat avec Saint-Herblain, ville où il gère désormais plus de 1000 logements. Dans la ZAC de la Pelousière, Habitat 44 livre aujourd'hui 34 logements collectifs. Remarquable et profondément inscrite dans son environnement, la résidence Loggia Parc est en effet marquée par une forte relation au paysage, empreinte qui se retrouve à la fois dans la conception des logements, tournés vers le panorama naturel, et dans le recours massif au bois en façade. Ses locataires bénéficient de logements de qualité prenant en compte la dimension écologique, pour des niveaux de loyers abordables.



*Photos : Patrick Miara / Agence Garo - Boixel*

Contact :



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

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

Le logement social est aujourd'hui 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 ainsi qu'à des procédés constructifs innovants. Au sein d'une ville, c'est d'ailleurs **souvent l'habitat social 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. **Habitat 44 ne construit donc pas de logements standardisés mais, au contraire, des créations originales.** C'est à nouveau le cas avec la résidence Loggia Parc à Saint-Herblain, signée par l'agence d'architecture Garo – Boixel.

## Une résidence en dialogue avec son environnement

La résidence Loggia Parc constitue une opération emblématique de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Pelousière, aménagée au sud de la commune de Saint-Herblain par Loire-Océan Développement. Habitat 44 y propose désormais 34 logements locatifs sociaux, dans deux immeubles R+3 et R+5.

**La ZAC et la résidence**, située au sud de celle-ci, **sont largement tournées vers le lit de la Loire et ses prairies naturelles.** Au premier plan se dessine le vallon de La Pelousière, bordé par des arbres majestueux. Depuis les logements, on aperçoit plus loin le pont de Cheviré, le clocher des communes du Sud-Loire ainsi que les activités industrielles des rives de Loire.

C'est en prenant en compte cet environnement qu'a été conçue la résidence. Son architecture est ainsi **marquée par une forte relation au paysage**, empreinte qui se retrouve à la fois **dans la conception des logements**, tournés **vers ce panorama naturel**, et dans **le recours massif au bois** pour les façades.

Pour tenir compte de la déclivité du terrain, Loggia Parc se compose de **deux volumes distincts et contrastés** :

- Un premier immeuble, **plus bas** et proche de la rue du Docteur Corlay, fait résonance avec les maisons situées au nord de celle-ci, et correspond à **une superposition de logements individuels.**
- Un second immeuble, légèrement plus haut grâce à deux niveaux supplémentaires, présente un volume **plus massif**, qui **se conclut verticalement par des loggias**, directement ouvertes sur le paysage, le vallon et ses arbres.



Afin de valoriser visuellement ces volumes, **l'habillage de la façade de la résidence est composé de bois, d'essences différentes** (douglas non raboté et mélèze), assemblés façon marqueterie (verticalement ou horizontalement) et rythmés par de **grandes ouvertures placées aléatoirement.** Cette façade bardée, qui évoque **un étonnant patchwork de bois**, offre à la résidence **une singularité sans pareil** et permet au bâtiment de trancher avec les autres constructions de la ZAC, tout en s'intégrant parfaitement dans son environnement.

Les stationnements (boxes individuels, places de stationnement et parc à vélos) sont situés au rez-de-chaussée pour le premier immeuble et sous-sol pour le second ; **une résille transparente, métallique**, délimite ces espaces tout en y favorisant **une lumière et une ventilation naturelles.**



## La qualité, pour les locataires d'Habitat 44

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 tout ce qu'apporte la nouvelle résidence Loggia Parc.

Si leur finitions correspondent aux références d'Habitat 44 pour de l'habitat social fonctionnel (murs blancs, sols plastiques), les 34 logements collectifs de Loggia parc atteignent **un niveau de confort appréciable** :

- Leur aménagement intérieur comprend systématiquement **des placards intégrés, une cuisine ouverte et un cellier intérieur** ;
- L'orientation leur permet d'être **quasiment tous doublement voire triplement exposés** ;
- La générosité des ouvertures assure **de larges fenêtres et baies vitrées** ;
- La conception de l'espace extérieur met à disposition des locataires **une vaste loggia** (dans 19 des 34 logements), conférant à la fois **intimité et vue sur le paysage** ;
- La **présence abondante du bois** en parement apporte aux occupants toutes les **vertus écologiques de ce matériau sain et naturel**.

## Une dimension écologique importante

Si la finalité de l'opération n'était pas l'obtention d'une certification énergétique, une approche de bon sens, conjointe et concertée entre Garo - Boixel et Habitat 44, a conduit à **réduire l'empreinte écologique de la résidences** :

- Les **volumes** sont aussi **compacts** que possible ;
- Les logements sont orientés de façon à **beneficier des meilleurs apports solaires** ;
- Le système énergétique combine **la chaufferie gaz collective** et la production **d'eau chaude sanitaire par capteurs solaires** ;
- **L'équipement électrique** atteint le niveau label de performance Promotelec (HPE-THPE) ;
- L'isolation par l'extérieur a permis d'obtenir d'excellents résultats d'étanchéité à l'air.

Au total, la performance thermique de la résidence relève du **niveau Bâtiment Basse Consommation** RT 2005 (soit une consommation énergétique inférieure à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an).

## Un coût maîtrisé...

**Le prix de revient prévisionnel total de l'opération s'élève à 4,8 M€ TTC** (foncier, construction, honoraires et divers) - soit 141 000 € par logement – dont **un coût de construction de 3,3 M€ HT**, pour une surface plancher de 3 028 m<sup>2</sup> et une surface habitable de 2 232 m<sup>2</sup>.

Cet investissement est financé :

- par des **emprunts** auprès de la **Caisse des Dépôts** pour 3 352 000 € ;
- par les **fonds propres d'Habitat 44** pour 848 000 € ;
- par des **subventions** de **l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine** de 192 000 €, de **Nantes Métropole** pour 164 000 €, du **CIL** (Action logement) pour 130 000 €, de **l'Etat** pour 75 000 €, du **Département de Loire-Atlantique** pour 38 000 € et de **GRdF** pour 4 000 €.

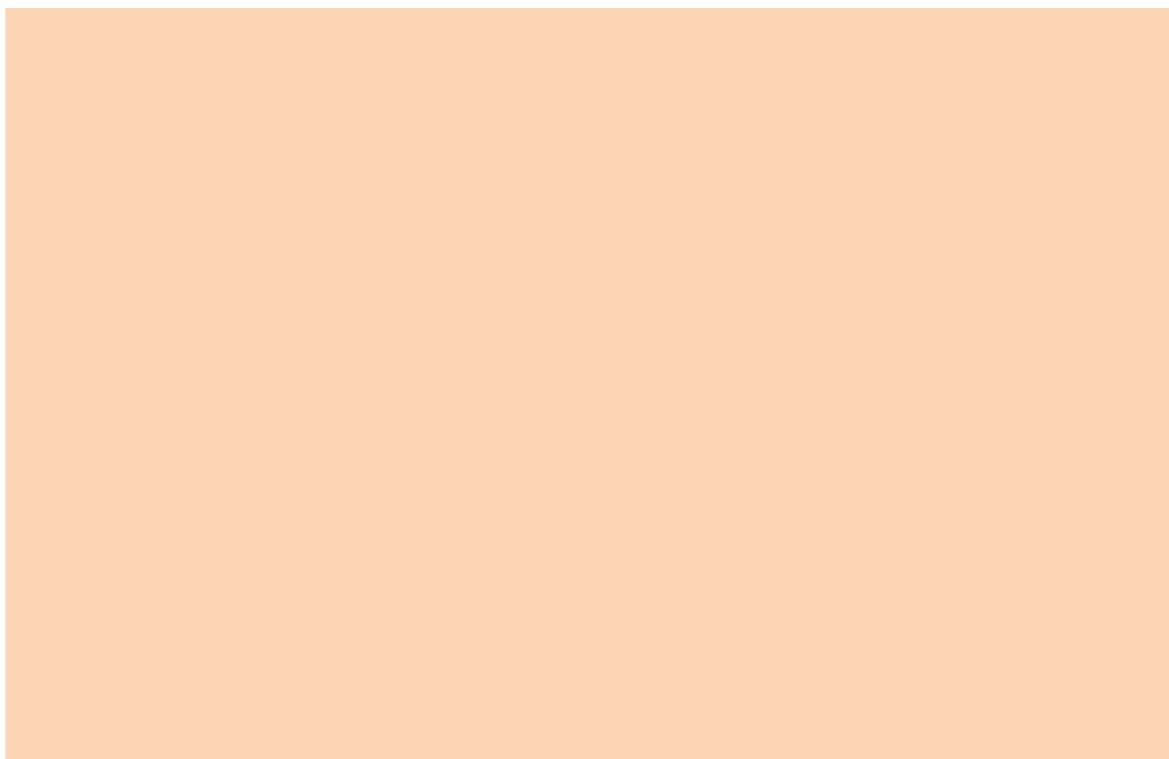
## ... pour des loyers abordables

Au sein de Loggia Parc, Habitat 44 pratique **des loyers abordables** :

- Pour les onze appartements **T2** d'une surface utile (balcon ou loggia inclus) de 51 à 55 m<sup>2</sup>, les loyers mensuels sont compris **entre 271 €** (pour un logement financé en PLUS CD) **et 440 €** (pour un logement financé en PLUS majoré).
- Pour les quinze appartements **T3** d'une surface utile (balcon ou loggia inclus) de 67 à 74 m<sup>2</sup>, les loyers mensuels sont situés **entre 370 €** (en PLUS CD) **et 608 €** (en PLUS majoré).
- Pour les huit **T4** d'une surface utile (balcon ou loggia inclus) de 85 à 91 m<sup>2</sup>, les loyers sont compris **entre 439 €** (en PLUS CD) **et 571 €** (en PLUS).



A ce loyer, et en fonction des besoins des locataires, peut s'ajouter la location d'un stationnement en parking sous-terrain (35 à 44 €/mois) ou d'un box (50 à 62 €/mois).



HABITAT44

90 ans