



HABITAT44

90 ans

Fiche informations

Saint-Herblain, le 1^{er} juin 2015

Les Noëlles Tesseris 2 à St-Herblain

Habitat 44 livre 8 logements écologiques et innovants



Habitat 44 poursuit son développement en partenariat avec Saint-Herblain, ville où il gère désormais plus de 1000 logements. Habitat 44 y mettra prochainement en location 8 logements d'une conception innovante, composés de modules à ossature bois en trois dimensions, préfabriqués en atelier et assemblés sur place en cinq mois seulement. Leur plancher doublé en ciment assure à leurs occupants une haute qualité, à la fois environnementale et de confort. Novateurs, ces logements n'en restent pas moins proposés à des niveaux de loyers abordables.



Photos : Tetrarc

Contacts :



3, boulevard Alexandre Millerand
BP 50432
44204 Nantes Cedex 2
Tél. : 02 40 12 71 00
contact@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 innovations constructives**. 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 Les Noëlles Tesseries 2 à Saint-Herblain est la deuxième réalisée par ce groupement pour Habitat 44, selon **un procédé constructif très innovant** : les logements sont constitués de **modules à ossature bois à 3 dimensions** (murs, plancher, plafond), **fabriqués, isolés et équipés en atelier**, 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 pour des 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 Les Noëlles Tesseries 2 :

- Le recours massif au bois apporte aux occupants de la résidence toutes **les vertus écologiques de ce matériau sain et naturel**, et contribue à intégrer harmonieusement la résidence dans son environnement ;
- La conception modulaire permet d'offrir **de beaux volumes de pièces**, ainsi qu'**un espace extérieur confortable**, loggia (pour 6 des 8 logements) ou terrasse avec jardin ;
- Principale innovation apportée dans cette résidence, **les planchers bois doublés d'une chape ciment** garantissent aux occupants **une parfaite qualité acoustique et thermique**, ainsi qu'une tranquillité de vie au sein du bâtiment ;
- Le choix d'intégrer en atelier les matériaux isolants assure à la fois **un haut niveau d'étanchéité à l'air et l'absence de pont thermique**, pour **une performance énergétique de niveau RT 2012**, équivalent à une construction classique ;
- De la même façon, **les finitions intérieures** (sols, peintures, faïences, équipements sanitaires), **réalisées pour l'essentiel en atelier** et juste complétées sur site, **s'avèrent d'une qualité équivalente voire supérieure** à celles de logements construits de façon classique.

La maîtrise des délais et coûts de construction

Pour le maître d'ouvrage Habitat 44, ce procédé – qui mêle à la fois pré-assemblage et large intégration – **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 5 mois de chantier auront été nécessaires** pour réaliser la résidence Les Noëlls Tesseris 2 :

- la construction des modules par CMB a débuté en janvier 2015,
- les travaux de fondations ont eu lieu en janvier 2015,
- les modules ont été levés en février 2015,
- les finitions intérieures ont été réalisées entre février et mai 2015
- les logements seront remis à leurs premiers locataires le 10 juin 2015.

Le coût total de la résidence Les Noëlls Tesseris 2 (charge foncière, travaux bâtiment, honoraires et frais divers) s'élève à **1 043 800 € TTC, soit 130 400 € 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 625 800 € ;
- par les **fonds propres d'Habitat 44** pour 311 400 € ;
- par un **prêt du CIL Atlantique** (Action logement) pour 60 000 € ;
- par des **subventions de l'Etat** pour 25 600 €, de Nantes Métropole pour 17 000 €, **du Département** de Loire-Atlantique pour 4 000 €.

Des logements du XXI^e siècle...

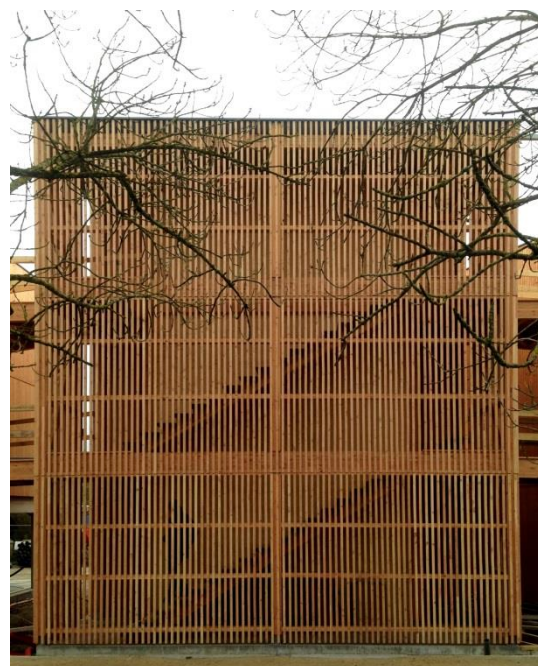
Habitat 44 a construit la résidence Les Noëlls Tesseris 2 **en densification de son propre patrimoine, sur l'emprise foncière de la résidence de 150 logements** livrée en 1984 (et rénovée en 2014), en lieu et place d'un parking qui était peu utilisé.

La nouvelle résidence est construite sur **une dalle béton** sur lesquels sont assemblée **des modules entièrement à ossature bois** (planchers, murs et plafonds). **Les menuiseries extérieures, parements et parties communes** (escaliers et circulations) sont également **constitués de bois**.

Elle offre 8 logements collectifs en 3 plots en R + 2 :

- **au rez-de chaussée, un appartement T2 et un T3**, tous les deux accessibles aux personnes à mobilité réduite et bénéficiant d'un jardinet, et **8 celliers de 4 m2** liés à chacun des logements ;
- **dans les étages** desservis par un escalier extérieur positionné à l'arrière de la résidence, **2 niveaux comportant chacun un appartement T 2 et deux T3**.

Les finitions intérieures répondent aux standards d'Habitat 44 : sols PVC, peinture blanche aux murs, faïence blanche, équipements sanitaires composites en cuisine et en porcelaine en toilettes et salle de bains.



Les logements utilisent le **gaz pour la production d'eau chaude et de chauffage**. Deux logements considérés comme individuels (situés au-dessus des celliers) sont équipés de **panneaux photovoltaïques** pour la production d'eau chaude.

... à des loyers abordables

Pour ces nouveaux logements, Habitat 44 pratique **des loyers abordables** :

- Pour les **trois appartements T2** d'une surface utile de 54 à 62 m², les loyers mensuels sont compris **entre 361 €**, y compris la loggia en annexe (pour un logement financé en PLUS), **et 451 €** pour celui situé au rez-de-chaussée et comprenant un jardinet (logement financé en PLUS +).
- Pour les **cinq appartements T3** d'une surface habitable de 69 à 76 m², les loyers mensuels sont situés **entre 391 €** pour celui situé au rez-de-chaussée et comprenant un jardinet (logement financé en PLAI) **et 447 €** (PLUS), y compris la loggia.

A ces loyers, s'ajoutent :

- des provisions pour charges, comprises entre 48 € (pour un T2) et 64 € (pour un T3) par mois ;
- en fonction des besoins des locataires, la location d'un stationnement aérien privatif (entre 9 et 11 € / mois).

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 7 500 logements**, représentant 10 % du parc social en Loire-Atlantique, réparti dans 134 communes.
- **A Saint-Herblain, un parc de 1 003 logements**, construit progressivement depuis 1970, ainsi que **l'agence locale Cœur de Loire**, située dans le Carré des Services, 15 rue d'Arras et employant 17 salariés.
- Dans l'ensemble de Nantes Métropole, environ 2 500 logements.
- Plus de **900 attributions par an**, entre la mise en location de la production neuve et la rotation sur le parc existant.
- **127 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.
- **81,5 M€ de budget en 2015**, dont :
 - 44,3 M€ de fonctionnement (dont 6,4 M€ de charges récupérables et 7,2 M€ de maintenance courante et gros entretien) ;
 - 37,1 M€ d'investissements (dont 31 M€ pour le développement et 6,1 M€ pour la rénovation).



HABITAT44

