



3, Bd Alexandre Millerand  
44200 Nantes

Tél. : 02 40 12 71 00  
www.habitat44.org

**DOSSIER DE PRESSE**

Rezé, le 19 janvier 2017



## ZAC de la Jaguère à Rezé

### Habitat 44 construit 60 nouveaux logements



**Habitat 44, Office public départemental de l'habitat, renforce son implantation à Rezé avec 60 nouveaux logements locatifs sociaux.**

#### **Contact Habitat 44**

Carole ANIZON  
Tél. : 02 40 12 71 37  
canizon@habitat44.org

## Nantes Métropole encourage la production de logements sociaux

En 2016, Nantes Métropole comptait **62 565 logements sociaux**, dont 50 080 logements sociaux familiaux. Mais la demande augmente chaque année. Au 1<sup>er</sup> janvier 2016 on recense ainsi encore **28 441 demandeurs dans la métropole**. Face à ce constat, Nantes Métropole renforce depuis 2011 sa production de logements sociaux avec la construction de **plus de 1 000 logements par an**. Ce renforcement passe par un soutien financier de la Métropole aux bailleurs sociaux, via notamment l'attribution d'aides à la pierre qui ont représenté plus de 10 M€ en 2015 et 2016.

Parallèlement, en partenariat avec les communes, **la Métropole demande que chaque opération d'aménagement contienne un quota minimum de 25% de logements sociaux**. Ces logements sont diversifiés afin de répondre aux besoins, aux ressources et aux spécificités de chacun.

## La Ville de Rezé favorise la cohésion sociale

Alors que la Métropole conforte son dynamisme et que différents développements urbains tendent à rapprocher Rezé de la centralité métropolitaine, le territoire de la commune de Rezé connaît une évolution importante.

**L'enjeu aujourd'hui est de tirer parti de cette proximité, tout en accompagnant le territoire dans ses mutations et en répondant aux attentes des citoyens.** La Ville se concentre à poursuivre les efforts entrepris en matière de mixité sociale et de parcours résidentiels. Elle propose des logements pour les jeunes et les familles et s'adapte également aux différents niveaux de ressources. La Ville de Rezé, qui porte en elle une histoire, des valeurs sociales et solidaires fortes, soutient et encourage la création de ce nouveau programme immobilier, et la ZAC de la Jaguère dans son ensemble. Dans le but de développer de la mixité sociale sur l'ensemble de son territoire. Grâce à sa composition architecturale, ce projet qui a été labellisé EcoQuartier par l'Etat en 2014, s'inscrit pleinement dans le paysage rezéen, comme souhaité par la municipalité.

## Habitat 44 confirme son développement sur Nantes Métropole...

Intervenant aussi bien au cœur des agglomérations et des quartiers populaires qu'en secteur péri-urbain ou rural, **Habitat 44**, l'office public départemental, propose des programmes spécifiques aux besoins des communes. **Il est aujourd'hui présent dans 137 communes** de Loire-Atlantique.

Afin de répondre aux demandes de logements liés à l'attractivité démographique du territoire (plus de 16 000 habitants supplémentaires par an) et aux besoins des ménages modestes, **le Département de Loire-Atlantique s'appuie notamment sur la capacité de production et de réhabilitation d'Habitat 44**, permettant ainsi de favoriser le développement d'une offre sociale de qualité. C'est pourquoi, dans le cadre d'une convention pluriannuelle 2016-2021, le Département a renouvelé son soutien à l'office en s'engageant à hauteur de **15 M€**. Cet apport financier permettra à celui-ci d'accélérer la rénovation de son parc social, ainsi que la production de nouveaux logements sociaux. Une

attention particulière sera portée sur les opérations d'habitat intermédiaire pour personnes âgées, des solutions d'habitat pour les personnes en situation de handicap ainsi que sur l'offre à destination des jeunes en formation ou actifs.

En termes de localisation géographique, le développement d'Habitat 44 vise notamment les territoires qui expriment une forte demande locative sociale. L'objectif de l'office est donc de construire **800 logements supplémentaires d'ici 2025 sur Nantes Métropole**.

### ... et proposera 60 logements au sein de la ZAC de la Jaguère

Aménagée par Loire Océan développement, la ZAC de la Jaguère est située en bordure d'un axe important d'entrée de ville, à 1,4 km du périphérique nantais, et en contact avec la coulée verte du ruisseau de la Jaguère.

La future résidence d'Habitat 44 comptera **60 logements** répartis en 3 immeubles A, B et C, construits sur deux parcelles séparées par une voie publique. Chacune totalise 23 et 37 logements.

Les bâtiments A et B, respectivement en R+2 et R+3, sont implantés le long de l'axe structurant le nouveau quartier sur la parcelle nord de la ZAC. Le bâtiment C en R+3 comprend également une surélévation en retrait (attique). Les habitants auront une vue directe sur la coulée verte de la ZAC.

La résidence offrira **une diversité de logements**, avec double ou triple orientations, et chacun prolongé par un espace extérieur, type loggia ou terrasse.

#### → Composition des logements :

La nouvelle résidence d'Habitat 44 comportera 60 logements dont 25 % de T2, 45 % de T3, 25 % de T4 et 5 % de T5 :

##### Sur la parcelle nord :

Bâtiment A : 12 logements, du T3 au T4, répartis sur 2 étages.

Bâtiment B : 11 logements, du T2 au T3, répartis sur 3 étages.

##### Sur la parcelle sud :

Bâtiment C : 37 logements, du T2 au T5 duplex, répartis sur 3 étages avec attique.

#### → Qualité des logements et de leurs accès

Les trois bâtiments sont construits en maçonnerie isolée depuis l'extérieur. Les volumes sont simples, de hauteur, de longueur et d'orientations variées. Ils sont percés de **baie toute hauteur** sur les façades privatives et de fenêtres en alu-bois sur les façades d'accès. De larges coursives mènent aux logements depuis l'extérieur. Celles-ci seront agrémentées de bancs et conçues comme de véritables **espaces favorisant le vivre-ensemble**. L'îlot sera traversé par plusieurs cheminements piétons.

### → Des façades filtres

Une résille, en profil aluminium de teinte dorée, légère, poreuse et reflétant la lumière, viendra barder la façade des trois immeubles. Elle assurera leur **cohérence architecturale** et renforcera l'**identité de l'ilot**. Véritable filtre, cette résille, associée à son support balcon, constituera une protection solaire aux saisons chaudes ainsi qu'un filtre pour assurer l'intimité des logements et de leurs loggias.

### → Une toiture habitée et « verte »

La toiture du bâtiment C, sur la parcelle sud, sera habitée par les étages des duplex. Une **terrasse plantée collective** sera accessible directement depuis les parties communes et l'ascenseur.

### → Stationnement

Les stationnements seront organisés sous les bâtiments et accessibles depuis la voie interne inscrite entre les deux parcelles. Quelques places seront également implantées sur l'espace public.

Les **accès piétons** aux parcs de stationnements se feront directement par l'extérieur des bâtiments via des accès indépendants ou des escaliers intégrés ou adossés.

**Une place importante sera réservée aux 2 roues** : stationnement en rez-de-chaussée couvert pour les visiteurs, emplacements devant chaque logement sur les coursives et rangements fermés et sécurisés adossés à quelques places de stationnements sous le bâtiment C.

## ... à loyers modérés pour des ménages à revenus modestes

La première vocation du logement abordable est bien de **permettre à des ménages modestes de se loger, à prix serrés** et dans de bonnes conditions de confort. Par exemple :

- **Pour être éligible à un logement social standard (PLUS)**, une personne seule doit avoir des revenus imposables inférieurs à 20 111 € par an (soit l'équivalent de 1 676 € par mois). Pour un couple ou une personne seule, avec deux personnes à charge : 38 990 € par an (soit l'équivalent de 3 249 € par mois).
- **Pour être éligible à un logement social d'intégration (PLAI)**, une personne seule doit avoir des revenus imposables inférieurs à 11 060 € par an (soit l'équivalent de 921 € par mois). Pour un couple avec un enfant : 19 378 € (1 615 € par mois).

En contrepartie de quoi, **les loyers pratiqués dans le parc social sont encadrés et plafonnés**. Ainsi, dans la résidence de la Jaguère, Habitat 44 pratiquera **des loyers abordables** :

- **Loyer moyen des T2** : entre 320 € (pour un logement financé en PLAI) et 380 € (pour un logement financé en PLUS).

- **Loyer moyen des T3** : entre 390 € (pour un logement financé en PLAI) et 450 € (pour un logement financé en PLUS).
- **Loyer moyen des T4** : entre 500 € (pour un logement financé en PLAI) et 537 € (pour un logement financé en PLUS).
- **Loyer moyen des T5** : 666 € (pour un logement financé en PLUS).

#### **Prix de revient prévisionnel**

**Prix de revient prévisionnel : 9M€, soit moins de 151 000€ par logement.**

**Subventions** : 0,6M€ ; Fonds propres : 1,4M€ ; Prêts : 6,9M€

**Partenaires financiers** : Etat, Conseil départemental, Nantes Métropole, Caisse des dépôts, Action Logement

#### **Qui sommes-nous ?**

« *Habitat social de référence, bâtisseur de confiance* », Habitat 44 c'est :

- L'Office public d'habitat de la Loire-Atlantique, rattaché au Conseil départemental, à ce titre présidé par Michel Ménard, Conseiller départemental de Loire-Atlantique.
- Un patrimoine de **7 600 logements**, représentant 10 % du parc social en Loire-Atlantique, réparti dans 137 communes.
- **Près de 2600 logements sur la métropole nantaise.**
- **135 salariés**, dont 55 % présents dans ses 4 agences locales, au plus près des locataires et des logements.
- **4 agences locales**, chargées de l'accompagnement des locataires. Parmi elles, l'agence Cœur de Loire qui compte 32 salariés, répartis sur deux pôles : l'un à Saint-Herblain et l'autre à Rezé. Son directeur est Christophe Lefebvre (tel : 02 40 84 21 93).
- Plus de **1 000 attributions par an**, entre la mise en location de la production neuve et la rotation sur le parc existant.
- **83,9 M€ de budget en 2017**, dont :
  - 43,9 M€ de fonctionnement (dont 6,4 M€ de charges récupérables et 6,3 M€ de maintenance courante et gros entretien).
  - 40 M€ d'investissements (dont 33 M€ pour le développement et 7 M€ pour la rénovation)