



3, Bd Alexandre Millerand
44200 Nantes

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

DOSSIER DE PRESSE

Rezé, le 16 décembre 2017



Résidence Majalis à Rezé

Habitat 44 propose 60 nouveaux logements sur la ZAC de La Jaguère à Rezé.



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^{er} 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 chaque année de **2 000 logements sociaux** (PLUS et PLAI) et **1 300 logements abordables** (500 PLS et 800 accessions abordables). Ce renforcement passe par un soutien financier de la Métropole aux bailleurs sociaux, via notamment l'attribution d'aides à la pierre (11 M€ par an en moyenne-hors Etat).

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 présent sur 138 communes** de Loire-Atlantique, avec **8 000 logements**, dont près de 2 700 sur Nantes Métropole.

Afin de répondre aux demandes de logements liées 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 de son office public départemental**, permettant ainsi de favoriser le développement d'une offre sociale de qualité. Dans le cadre d'une convention pluriannuelle 2016-2021, le Département a ainsi renouvelé son soutien à Habitat 44 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, sur 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 exprimant une forte demande locative sociale. Comme par exemple à Nantes Métropole, où l'office a pour objectif de construire **800 logements supplémentaires d'ici 2025**.

La Loi de Finances 2018, suivi de la prochaine Loi Logement, risquent cependant de remettre en cause cet objectif. En effet, la baisse de loyers imposée aux organismes HLM, sans contrepartie réelle, va fragiliser gravement notre équilibre financier, puisqu'elle signifie une perte de recettes de plus de 4M€ dès 2018.

C'est bien l'ensemble de la programmation, aussi bien sur les travaux de réhabilitation qu'en matière de construction neuve, qui est menacé pour les prochaines années.

Une résidence de 60 logements locatifs sociaux où convivialité et jardinage urbain sont favorisés.

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.

Majalis, la nouvelle résidence d'Habitat 44 est composée de 3 bâtiments :

- Sur la parcelle nord, le long de l'avenue Willy Brandt:

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.

→ Composition des logements :

La résidence Majalis compte **60 logements**, répartis sur les 3 immeubles A, B et C. Ils offrent tous une double ou triple orientations, chacun prolongé par un espace extérieur, type loggia ou terrasse. Les habitants ont ainsi une vue directe sur la coulée verte de la ZAC.

Typologie des logements : 25 % de T2, 45 % de T3, 25 % de T4 et 5 % de T5 :

Type	Nombre	Surface moyenne
T2	15	Entre 54 m ² et 55 m ²
T3	27	Entre 66 m ² et 70 m ²
T4	15	Entre 82 m ² et 88 m ²
T5	3	Entre 95 m ² et 103 m ²

→ Qualité des logements et de leurs accès

Les trois bâtiments sont construits en maçonnerie isolée depuis l'extérieur. Une résille, en profil aluminium de teinte dorée, légère, poreuse et reflétant la lumière, vient barder la façade des trois immeubles. Elle assure leur **cohérence architecturale** et renforce l'**identité de l'îlot**. **Véritable filtre**, cette résille, associée à son support balcon, constitue une protection solaire aux saisons chaudes ainsi qu'un filtre pour assurer l'intimité des logements et de leurs loggias.

L'îlot est traversé par plusieurs cheminements piétons. De larges coursives mènent aux logements depuis l'extérieur. Celles-ci sont agrémentées de bancs et conçues comme de véritables **espaces favorisant le vivre-ensemble**. Les volumes des logements 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.

→ Un accès PMR favorisé

6 logements ont été adaptés pour l'accueil de Personnes à Mobilité Réduite, mais avec des dispositifs allant au-delà des normes en vigueur : portes coulissantes des chambres et salles de bains, bacs douches 90x120cm, suppression de cloisons...

→ Une toiture habitée et « verte »

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

Grâce à un partenariat avec l'association Ecos, Habitat 44 proposera aux locataires des ateliers de jardinage (cf. page suivante).

→ Stationnement

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

Pour répondre à la demande de Nantes Métropole et de la Ville de Rezé, 3 types de stationnement ont été aménagés : des emplacements souterrains (30 €), des boxes (40 €) et des boxes avec rangement (45 €).

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

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

Des loyers modérés pour des ménages à revenus modestes

La première vocation du logement social 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 20 123 € par an (soit l'équivalent de 1 677 € par mois). Pour un couple ou une personne seule, avec deux personnes à charge : 39 013 € par an (soit l'équivalent de 3 251 € par mois).
- **Pour être éligible à un logement social d'intégration (PLAI)**, une personne seule doit avoir des revenus imposables inférieurs à 11 067 € par an (soit l'équivalent de 922 € par mois). Pour un couple ou une personne seule, avec deux personnes à charge : 21 575 € (1 798 € par mois).

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

- **Loyer moyen des T2** : entre 321 € et 330 € (pour un logement financé en PLAI) et entre 362 € et 371 € (pour un logement financé en PLUS).
- **Loyer moyen des T3** : entre 397 € et 442 € (pour un logement financé en PLAI) et entre 456 € et 497 € (pour un logement financé en PLUS).
- **Loyer moyen des T4** : entre 477 € et 490 € (pour un logement financé en PLAI) et entre 477 € et 583 € (pour un logement financé en PLUS).
- **Loyer moyen des T5** : entre 649 € et 699 € (pour un logement financé en PLUS).

Ces loyers s'entendent hors charges.

→ Nos locataires

- La commercialisation des 60 logements s'est faite en un peu plus de deux mois seulement. Une rencontre inter-réservataires (Préfecture, Ville, Action Logement...) a été organisée en amont pour présenter la résidence.
- La sélection des candidats a été réalisée dans le cadre des dispositions prévues par la Loi Egalité et Citoyenneté et des objectifs d'attribution de la Conférence Intercommunale du Logement de Nantes Métropole. Parallèlement, **Habitat 44 a choisi de minorer le loyer de 14 logements** en complément des 13 logements financés en PLAI. Cela a facilité un accueil plus large des ménages prioritaires métropolitains.
- 37 ménages ont **des niveaux de ressources inférieurs à 39% des plafonds fixés**. 9 autres se situent entre 40 et 59% et 13 ont des revenus supérieurs à 60% de ces plafonds. On note également que **36 locataires sont salariés et 11 en recherche d'emploi**.

D'où viennent-ils ?

La résidence Majalis accueille aujourd'hui plus de 69 adultes et 88 enfants : 37 familles monoparentales, 10 célibataires, 13 couples, dont 10 avec enfants (entre 1 et 5 enfants).

31 ménages viennent de Rezé, 27 d'autres communes de Nantes Métropole (Nantes, St Sébastien, Les Sorinières, St Herblain, Bouguenais...) et 2 d'autres communes de Loire-Atlantique. 3 ménages ont bénéficié du dispositif de mutation inter-bailleurs.

Il est également intéressant de rappeler qu'**Habitat 44 participe au parcours résidentiel des habitants. 23% des habitants étaient ainsi déjà locataires d'Habitat 44 et ont emménagé pour un logement plus grand ou moins cher.**

Accompagner les locataires dans leur vie quotidienne

Place au vélo

Habitat 44 est partenaire d'Alvéole, porté par la Fédération française des Usagers de la Bicyclette (FUB). S'adressant aux bailleurs sociaux, ce programme a pour objectif de promouvoir l'usage du vélo auprès des habitants du parc social afin de faciliter l'accès à l'emploi.

Dans ce cadre, Habitat 44 et Place au vélo (PAV), association de défense des usagers du vélo urbain de l'agglomération nantaise, se sont rapprochés pour réfléchir sur les équipements à mettre en place dans la résidence et appréhender le vélo comme un réel moyen de transport avec des espaces dédiés, comme la mise à disposition de racks devant chaque logement et d'espaces clos pour les ranger. Une manière de participer à l'économie des ménages, à leur santé, et de contribuer à la réduction d'émission de gaz à effet de serre.

Parallèlement, Place au Vélo proposera des animations et des ateliers aux locataires tout au long de l'année : contrôle technique, maniabilité en milieu urbain..., tous destinés à encourager la pratique du vélo. Un premier atelier « contrôle technique » a ainsi été proposé aux locataires dès le jour de l'inauguration.

Toujours dans le cadre d'Alvéole, Habitat 44 a aujourd'hui quelques projets d'aménagements de locaux sur ses résidences, dans des communes du département. Ainsi, toujours à Rezé, résidence Turbel, 2 places de stationnement dans un parking sous-terrain seront prochainement cloisonnées afin d'aménager un local pour 12 vélos. Une signalétique sera également mise en place au sein de cette résidence pour encourager les locataires à utiliser le vélo.

Ecos

Aujourd'hui, pour jardiner en ville, il n'est plus nécessaire d'avoir un jardin individuel. Bacs de cultures, jardinières de balcon, jardins collectifs... les idées fleurissent autour de l'agriculture urbaine. C'est un défi qu'Habitat 44 a voulu relever avec le cabinet d'architectes Tetrarc grâce à la création d'un toit-terrasse collectif dédié au jardinage, sur le bâtiment C. Pour réaliser ce projet, le bailleur s'est fait accompagner par l'Association ECOS, dès le printemps 2017, afin d'intégrer, dans la construction du bâtiment, les éléments nécessaires au fonctionnement du jardin. Reconnue d'intérêt général dans le domaine de l'environnement, celle-ci expérimente depuis 11 ans des projets collectifs et environnementaux dans les espaces communs, publics et partagés de Nantes et sa Métropole. Elle s'attache à accompagner les urbains, à penser leur manière de vivre et de consommer en ville pour favoriser les échanges, le développement de l'écologie urbaine, la création de lien social

Dès le printemps prochain, tous les locataires de la résidence Majalis pourront ainsi profiter des équipements et outils mis à leur disposition pour jardiner et cultiver légumes, fleurs et plantes aromatiques : 14 bacs de culture remplis de terre végétale de qualité, un local de stockage pour le rangement des outils de jardin, un point d'eau accessible, et une table de pique-nique. Un composteur collectif est également installé pour réduire les déchets de la résidence et réutiliser le compost directement dans les bacs de culture. Un bel exemple d'économie circulaire.

L'association Ecos invitera tout d'abord les habitants à 2 temps de rencontre pour définir ensemble l'utilisation, l'aménagement et l'entretien du jardin. 5 ateliers seront ensuite proposés (entre avril et septembre) afin de leur apprendre les clés du jardinage naturel (sol vivant, paillage, associations de culture...)

Financement des logements :

Le prix de revient de cette opération s'élève à **9 052 079 €**, soit **150 868 € par logement**.

Habitat 44 a consacré **1 475 870 €** de fonds propres et a bénéficié de **597 000 €** de subventions de la part de Nantes Métropole, de l'État, du Conseil départemental, et d'Action Logement.

La Caisse des Dépôts et Action Logement ont octroyé respectivement **6 779 209 €** et **200 000 €** de prêts pour cette opération.

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 **8 000 logements**, représentant 10 % du parc social en Loire-Atlantique, réparti dans 138 communes.
- **Près de 2 700 logements sur la métropole nantaise.**
- **130 collaborateurs**, dont 55 % présents dans ses 5 agences locales, au plus près des locataires et des logements.
- **5 agences locales**, chargées de l'accompagnement des locataires. Parmi elles, l'agence Cœur de Loire – Rezé, en charge de la résidence Majalis. Dirigée par Christophe Lefebvre, cette agence compte 14 salariés. (Tél. agence : 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)