



3, Bd Alexandre Millerand
44200 Nantes

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

DOSSIER DE PRESSE

Vallet, Mardi 12 juin 2018



Les Chais du Luxembourg à Vallet

36 nouveaux logements collectifs



Habitat 44 est le premier bailleur social de la commune de Vallet avec 151 logements sur la commune (33 individuels et 118 collectifs).

Sur le nouveau quartier « Les Chais du Luxembourg », étendu sur 9 500 m², Habitat 44 propose 41 logements locatifs sociaux de qualité, répartis sur deux résidences :

- Inéo : 5 maisons individuelles (3 PLUS, 1 PLAI et 1 PLS), acquises auprès du constructeur CISN, livrées en janvier 2017.
- Les Chais du Luxembourg : 36 logements collectifs (10 PLAI et 26 PLUS) répartis sur deux bâtiments, livrés en février 2018.

Contact Habitat 44

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

Un nouveau quartier pour tous

Situé à 200 mètres du cœur de la ville, Les Chais du Luxembourg est un quartier **proche des commerces et des services**, où maisons individuelles, lots libres et logements collectifs se côtoient, permettant une **forte mixité sociale** (nouveaux habitants, jeunes actifs, familles, personnes âgées...).

Le quartier est traversé du Nord au Sud par une voie en sens unique. Des **circulations douces**, et piétonnes permettent d'accéder aux logements, aux espaces verts communs ou privés, ainsi qu'aux maisons.



La voirie dessert **trois poches de stationnements aériens** destinées aux maisons individuelles.

Un foyer de jeunes actifs géré par Adelis et réalisé par La Nantaise d'Habitations complète le projet immobilier.

La résidence « Les Chais du Luxembourg : 36 nouveaux logements collectifs

Après avoir acquis en VEFA 5 maisons locatives en 2017, Habitat 44 finalise son implantation sur le quartier des Chais du Luxembourg avec la livraison de 36 logements collectifs, sur 3 étages et répartis sur 2 bâtiments, situés en bordure du boulevard du Luxembourg. Des loggias viennent percer de manière aléatoire les façades. L'enveloppe des bâtiments est en béton blanc. La façade contraste avec le fond des loggias et des coursives habillées de bois. Les toitures sont recouvertes de zinc pré-patiné anthracite.

La résidence offre des espaces de terrasse, des ascenseurs, des halls sécurisés et un parking commun en sous-sol.

La performance énergétique de cette résidence atteint le niveau BBC, avec des chaudières individuelles gaz et ventilation hygroréglable.

Tous les logements bénéficient d'une double orientation avec des pièces de vie orientées plein sud.



La répartition des logements s'effectue comme suit :

- ➔ 16 logements T2 de 48 m².
- ➔ 17 logements T3 d'une moyenne de 68 m².
- ➔ 3 logements T4 de 79 m².

- ➔ 10 logements sont financés en PLAI et 26 logements en PLUS.

Chaque logement dispose d'une place de parking en sous-sol.

Des 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 20 304 € par an (soit l'équivalent de 1 692 € par mois). Pour un couple ou une personne seule, avec deux personnes à charge : 39 364 € par an (soit l'équivalent de 3 280 € par mois).
- **Pour être éligible à un logement social d'intégration (PLAI)**, une personne seule doit avoir des revenus imposables inférieurs à 11 167 € par an (soit l'équivalent de 931 € par mois). Pour un couple avec un enfant : 19 565 € (1 630 € par mois).

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

Loyers moyens provisoires, hors charges et accessoires :

- ➔ **Loyer moyen des T2** : entre 277 € (pour un logement financé en PLAI) et 416 € (pour un logement financé en PLUS).
- ➔ **Loyer moyen des T3** : entre 388 € (pour un logement financé en PLAI) et 438 € (pour un logement financé en PLUS).
- ➔ **Loyer moyen des T4** : 497 € (pour un logement financé en PLUS).

Ces loyers seront révisés à la baisse fin juin, pour les locataires bénéficiant des APL. En effet, dans le cadre de la loi Elan, le Gouvernement a imposé aux organismes HLM la mise en place d'une Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) afin de compenser la baisse des APL.

Nos locataires

Composition des ménages de la résidence :

- 73 % des locataires ont entre 26 et 59 ans, 17% ont entre 18 et 25 ans, et 10% ont plus de 60 ans.
- Une majorité importante des locataires vit seule avec ou sans enfant, les autres vivent en couple avec ou sans enfants.
- La moitié des ménages a **des niveaux de ressources inférieurs à 39% des plafonds fixés**, 25% se situent entre 40 et 59% des plafonds et 25% ont des revenus supérieurs à 60% de ces plafonds.
- 63% des locataires sont **salariés**, 22% en **recherche d'emploi**, 10% sont **retraités** et 5% **sans emploi**.
- Les réservataires des logements sont : la Préfecture, la Ville, Action Logement et Habitat 44.

D'où viennent-ils ?

La moitié des locataires de la résidence habitait déjà Vallet, 19% une autre commune de la CC Sèvre et Loire, 14% vivaient ailleurs sur le département et 17% dans des départements limitrophes (Maine-et-Loire, Vendée).

Financement des logements collectifs

Le prix de revient total est de : **5 007 407 € TTC**.

Les fonds propres s'élèvent à **1 277 778 €**.

➔ Subventions

État : 100 400 €

Conseil Départemental : 400 000 €

CIL : 40 000 €

➔ Prêts

CDC : 3 069 629 €

Action Logement : 119 600 €

Qui sommes-nous ?

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

- L'Office public d'habitat de la Loire-Atlantique, soutenu par le Département et, à ce titre, présidé par Michel Ménard, conseiller départemental.
- Le Département de Loire-Atlantique soutient Habitat 44 à hauteur de 15 M€ sur la période 2016-2021 pour la construction de 250 logements par an.
- Un patrimoine **de 8000 logements**, représentant 10 % du parc social en Loire-Atlantique, réparti dans **138 communes**.
- **130 salariés**, dont 55 % présents dans ses 5 agences locales, au plus près des locataires et des logements.
- Plus de **1 100 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).

Informations pratiques

L'agence Loire Vignoble, située à Ancenis, est responsable de l'accompagnement des locataires de ces nouveaux logements, gérés par Habitat 44. Composée de 12 salariés, son directeur est Olivier LAURANS.

Contact agence : 02 40 83 11 75.

Pour adresser, déposer, mettre à jour ou renouveler sa demande de logement social en Loire-Atlantique : www.demandelogement44.fr