



3, Bd Alexandre Millerand
44200 Nantes

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

DOSSIER DE PRESSE

Saint-Julien de Concelles, le 14 septembre 2018



8000 logements... et toujours +

Inauguration des résidences Apollo et Columbia à Saint-Julien de Concelles



Située dans un nouveau lotissement de Saint-Julien de Concelles, au cœur des cultures maraichères, sur la ZAC de la Graholière, aménagée par LOD, la résidence Columbia a été livrée en juillet dernier. Huit mois plus tôt, à quelques centaines de mètres, c'était la résidence Apollo, conçue par le cabinet Leost Architecte, qui ouvrait également ses portes.

A l'occasion de l'inauguration de ces deux nouvelles résidences, Habitat 44 fête le passage, cette année, à son 8000^{ème} logement.

Contact Habitat 44

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

Saint-Julien de Concelles : le fruit d'une histoire riche

Au fil des années, **Saint-Julien de Concelles a su tirer parti de son environnement exceptionnel**. Située entre Loire et vignoble, la ville allie tradition et modernité. Caractérisée par l'omniprésence de l'eau et des espaces verts, elle a su **entretenir et protéger ses richesses naturelles**. Bords de Loire, marais de Goulaine, plan d'eau du Chêne, sentiers pédestres et fleurissement du bourg favorisent le bien-vivre. Les amoureux de la nature ne s'y trompent pas et y pratiquent **différents loisirs de plein air** comme la randonnée, le vélo, la voile, la pêche...

Ville dynamique, Saint-Julien de Concelles compte de **nombreuses associations** permettant à chacun des Concellois de satisfaire ses envies d'activités sportives ou culturelles et offre ainsi un agréable cadre de vie. En plein essor, le territoire est **marqué par la culture maraîchère** où se cultive la mâche, les fraises et le muguet mais aussi par les crus du Pays du Vignoble Nantais comme le Muscadet.

Le patrimoine culinaire concellois est également très riche. C'est le lieu même où ont été créés le célèbre « beurre blanc » et le fromage du « Curé Nantais ». Deux spécialités de réputation dont **la tradition gastronomique se perpétue dans les restaurants** des bords de Loire.

Située à une quinzaine de kilomètres de l'agglomération nantaise, la ville, en plein essor, compte **plus de 7 000 habitants**. Sa situation aux portes de la métropole nantaise, son terroir préservé et la richesse de ses activités en font un **territoire attractif**.

Les 26 logements locatifs sociaux des résidences Columbia et Apollo viennent compléter et diversifier l'offre de logements proposée par la ville. Situées au sein d'un nouveau lotissement, au cœur des cultures maraîchères, elles restent **proche des commerces et services du bourg**, auquel on peut accéder à pieds par des cheminements doux.

La résidence Columbia

Construite en maîtrise d'ouvrage directe par Habitat 44 et conçue par l'agence Drodolot architectes, l'opération compte 10 logements collectifs, dans 2 bâtiments distincts reliés par des coursives extérieures.

Un premier bâtiment s'implante en limite de la rue du Gros frêne, un second, plus long est en retrait de la limite parcellaire, perpendiculairement à la voirie d'accès. Sa **façade principale est orientée au sud, avec des jardins pour les logements du rez-de-chaussée**.

Des **boxes individuels et des locaux communs** font face à ces deux bâtiments. Situés le long du chemin piéton dessiné dans l'aménagement paysager de la ZAC, ils marquent le passage entre espaces public et privé.

Au centre de ces trois bâtis, **un espace central partagé, végétalisé**, est équipé d'un banc favorisant les échanges entre voisins, enfants et adultes. Un marché de légumes y sera organisé 4 fois par an par Habitat 44, en partenariat avec le potager associatif. Tous les habitants de la ZAC pourront en bénéficier, au profit du lien social. (lire p.7)

Une résidence inscrite dans son environnement

Les volumétries en R+2 avec une toiture double pente sont simples, **épurées et compactes comme les maisons voisines existantes**. Les deux bâtiments sont cependant différents : l'un

est blanc, l'autre est de couleur terre cuite, comme les tuiles des maisons voisines. Ce choix esthétique permet l'identification des deux entités par les usagers et les voisins.

Une typologie des logements favorisant une diversité des profils accueillis

La résidence compte 3T2, 5T3 et 2T4. Les plus grands logements sont en duplex et situés en RDC afin de profiter d'un jardin. Tous les logements à l'étage possèdent un espace extérieur privatif en terrasse-loggia orientée au sud. Des garde-corps épais permettent de préserver les intimités visuelles entre locataires. L'accès aux logements se fait par une coursive extérieure pour le bâtiment 1. Cette coursive se transforme en terrasse pour le bâtiment 2. Tous les logements possèdent une double ou triple orientation, ce qui augmente leur confort en diversifiant les lumières et les apports solaires, l'orientation dominante et privilégiée restant le sud. Le chauffage est individuel, au gaz.

Les habitants ont été accueillis en juillet 2018.

Financement de l'opération Columbia

Le prix de revient de cette opération s'élève à **1 225 338 €**.

Habitat 44 y a consacré **258 546 €** de fonds propres.

→ Subventions :

État : **15 500 €**

→ Prêts :

Caisse des Dépôts : **906 292 €**

Action Logement : **45 000 €**



La résidence Apollo

Construite également en maîtrise d'ouvrage directe par Habitat 44, conçue par Denis Leost, et livrée en novembre 2017, la résidence Apollo est la première d'Habitat 44 sur la commune de Saint-Julien de Concelles. Elle offre **16 logements** répartis sur deux bâtiments (6 et 10 logements), éloignés d'environ 200m l'un de l'autre et offrant une configuration quasi-identique : de forme polygonale, elle compte 5 façades qui viennent épouser les limites de la parcelle. Certaines sont ouvertes et abritent de vastes loggias. Celles plus exposées aux vis-à-vis disposent d'ouvertures plus discrètes. Les accès aux logements se font depuis une courette à ciel ouvert, lovée au cœur du bâtiment.

Les logements (6 T2 d'environ 47 m², 6 T3 de 62 m² et 4 T4 allant jusqu'à 77 m²) sont orientés plein sud. Ceux en rez-de-chaussée (les T4) disposent d'un **jardin et d'un cellier extérieur** ou d'un garage. Ceux situés aux étages bénéficient d'une loggia privative. L'intérieur des appartements est classique (sol PVC beige foncé et murs blancs). Le **chauffage est au gaz individuel**.

Chaque logement dispose d'une place de stationnement, dans un garage boxé, ou sur des places de parkings aériennes. **Un local vélo est également mis à la disposition des habitants.**

Financement de la résidence Apollo

Le prix de revient de cette opération s'élève à **1 821 728 €**.

Habitat 44 y a consacré **400 780 €** de fonds propres.

→ Subventions :

État : **25 500 €**

→ Prêts :

Caisse des Dépôts : **1 335 448 €**

Action Logement : **60 000 €**



Des logements à loyer modéré

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.**

Pour les attributions des logements, Habitat 44 a travaillé en étroite collaboration avec les services sociaux de la Mairie de Saint Julien de Concelles afin de favoriser la mixité sociale tout en offrant un logement aux familles les plus précaires.

Loyers Résidence Columbia (hors charges et accessoires compris) – 7 PLUS et 3 PLAI :

- ➔ **Pour un T2** : 248 € pour un logement financé en PLAI et entre 282 € et 305 € pour un PLUS.
- ➔ **Pour un T3** : 368 € pour un logement financé en PLAI et entre 386 € et 389 € pour un PLUS.
- ➔ **Pour un T4** : 433 € pour un logement financé en PLAI et 489 € pour un PLUS.

Loyers Résidence Apollo (hors charges et accessoires compris) -11 PLUS et 5 PLAI

- ➔ **Pour un T2** : entre 239 € et 263 € pour un logement financé en PLAI et entre 279 € et 319 € pour un PLUS.
- ➔ **Pour un T3** : entre 338 € et 360 € pour un logement financé en PLAI et 383 € et 413 € pour un PLUS.
- ➔ **Pour un T4** : 497 € pour un logement financé en PLAI et entre 501 € et 522 € pour un PLUS.

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

Qui sont nos locataires ?

➔ **Composition des ménages des résidences Columbia et Apollo**

- 31% des locataires sont des **personnes seules**, 54% **vivent seuls avec un ou plusieurs enfants**, et 15% sont en **couples** avec ou sans enfants. 30 enfants vivent dans ces 2 résidences.
- 55% des signataires du bail ont entre 26 et 40 ans, 35% ont entre 41 et 59 ans et 10% ont plus de 60 ans.
- 42% des ménages ont **des niveaux de ressources inférieurs à 39% des plafonds fixés**, 31% se situent entre 40 et 59% des plafonds et 27% entre 60 et 100% de ces plafonds.

- 74% des locataires ont un **emploi stable**, 3% ont un **emploi précaire**, 10% sont en **recherche d'emploi** et 13% sont parents au foyer, retraités, ou en invalidité.
- Les réservataires des 26 logements des résidences Columbia et Apollo sont : la Préfecture, la Ville, Action Logement et Habitat 44.

D'où viennent-ils ?

27% des locataires habitaient déjà à St Julien de Concelles, les autres viennent soit d'une commune de la Communauté de Communes Sèvre et Loire (23%), soit d'une autre commune de Loire-Atlantique (35%), soit d'un département limitrophe (Maine-et-Loire). Les motifs de déménagements sont essentiellement liés à des divorces ou séparations, à la recherche d'un loyer moins cher, ou au rapprochement d'un lieu de travail.

8000 logements et toujours +

Présent sur 138 communes du département

Habitat 44 est l'Office public de l'habitat de la Loire-Atlantique, rattaché au Conseil départemental et présidé par Michel Ménard, Conseiller départemental de Loire-Atlantique. Il compte à **ce jour plus de 8000 logements**, représentant plus de 10 % du parc social en Loire-Atlantique et assure plus de **1 100 attributions de logements par an**, entre la mise en location de la production neuve et la rotation sur le parc existant.

Habitat 44 propose des **programmes spécifiques** adaptés aux besoins de chacune des communes. Nos logements sont habités par un public diversifié (jeunes couples, familles, personnes âgées non dépendantes) offrant ainsi une **large mixité sociale**.

En 2017, Habitat 44 consacrait 32,5M€ à la construction neuve et 13M€ à l'entretien et la rénovation de son parc. **Deux conventions importantes**, signées en 2016, devraient nous permettre de maintenir cette dynamique : la première avec **le Département de Loire Atlantique** qui prévoit une dotation en fonds propres de **15 M€**, la seconde résulte d'un partenariat avec **la Caisse des Dépôts et Consignations et Action Logement**.

La Loi de finances 2018 et le projet de loi Elan viennent cependant bousculer le modèle économique du logement social français en privant les organismes de logement social d'une partie de leurs recettes. Pour autant, Habitat 44 confirme sa volonté de maintenir son cap en continuant à construire et à rénover ses logements et à offrir un service de qualité. Un objectif qui ne peut être atteint qu'avec le soutien des intercommunalités.

Le logement social, ce n'est pas seulement un logement.

C'est aussi un service de proximité renforcé, un accompagnement au quotidien des locataires, en partenariat avec les associations et institutions locales. L'organisation de rencontres en pied d'immeubles ou d'animations spécifiques participe à la **création du lien social**, aux échanges, à la convivialité entre les locataires, mais aussi avec les habitants du quartier.

Développer la solidarité en multipliant les partenariats

La solidarité reste au centre de l'action d'Habitat 44, grâce au développement de partenariats avec des institutions spécialisées.

Insertion : Plus de 10 000 heures d'insertion sont intégrées chaque année dans nos chantiers de construction et de travaux, avec le soutien du Conseil départemental, de Nantes Métropole de la Carène... Nous faisons également appel à des publics en insertion professionnelle (recherche d'emploi, handicap...), pour l'aide au déménagement de locataires, l'enlèvement d'encombrants...

Formation : Chaque année, grâce au partenariat avec les écoles et lycées du secteur, nous accueillons plus d'une dizaine d'étudiants en stage ou en contrat de professionnalisation.

Accueil de tous les publics : Saint-Benoît-Labre, Aurore, France terre d'asile, France Horizons, Apprentis d'Auteuil, ADMR, ADAPEI ... sont tout autant de partenaires avec lesquels nous travaillons pour accueillir et faciliter l'intégration des publics spécifiques (personnes âgées, en situation de handicap, jeunes ou étrangers).

Respect des générations futures : nos actions de proximité, menées aux côtés des intercommunalités et de partenaires spécialisés nous permettent de sensibiliser les habitants à la préservation de l'environnement (Osez-Forêt Vivante, Envie44, le Relais, Environnement solidaire...).

Développement durable et lien social sur Columbia et Apollo

La commune de Saint-Julien de Concelles est entourée de maraîchers. Habitat 44 a donc choisi de faire appel à l'association concelloise « **Le potager associatif** » : un chantier d'insertion par le travail de la Fondation Apprentis d'Auteuil, soutenue par le Département de Loire Atlantique, et dont l'objet est de proposer une activité professionnelle, un statut, un revenu mais également un accompagnement. L'objectif étant de stabiliser les personnes salariées : travail, budget, logement et santé notamment.

Quatre fois par an (à chaque nouvelle saison), un marché sera installé par Le potager associatif **au pied de la résidence Columbia**.

Cette animation permettra non seulement aux locataires de Columbia et d'Apollo et aux habitants du quartier de se rencontrer, de créer des liens, mais sera aussi un moyen de **faciliter l'accès à des produits locaux de qualité** (vente en circuit court). Cette coopération devrait progressivement s'étendre à d'autres acteurs locaux comme l'UNAPLA (animations pour les locataires : ruches pédagogiques, dégustation de miel...), et autres producteurs locaux (fraises, pommes...).

Informations pratiques

L'agence Loire Vignoble, située à Ancenis, gère à ce jour 355 logements sur la Communauté de communes de Sèvre et Loire.

Composée de 12 salariés, et dirigée par **Olivier LAURANS**, elle est notamment chargée de l'accompagnement des locataires de ces 26 nouveaux logements.

Contact agence : 02 40 83 11 75