



3, Bd Alexandre Millerand
44200 Nantes

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

DOSSIER DE PRESSE

Le Cellier, le 4 juillet 2018



Résidence Vigne Brebion, Le Cellier

15 nouveaux logements livrés par Habitat 44



Habitat 44 vient de livrer 15 nouveaux logements (5 PLAI et 10 PLUS) sur la ville du Cellier. Au total, l'Office compte 21 logements sur cette commune.

Réalisée en maîtrise d'ouvrage directe et conçue par l'agence Ouest Architecture Urbanisme, la résidence Vigne Brebion propose 3 maisons individuelles et 2 petits collectifs de 6 appartements chacun. Les locataires sont entrés dans les lieux en mai 2018.

Habitat 44 livrera par ailleurs fin 2018 un autre projet (Les Gattières) de 12 logements (4 individuels et 8 collectifs)

Contact Habitat 44

Carole ANIZON
Tél. : 02 40 12 71 37/ 06 07 29 76 99
canizon@habitat44.org

Le Cellier : une commune aux multiples paysages

Frontalière de l'agglomération nantaise, la commune du Cellier est située à **20 km à l'est de Nantes** et à 17 km à l'ouest d'Ancenis. Elle est desservie par la RD 723, la ligne ferroviaire Angers-Nantes, une ligne du réseau TAN et **la Loire qui la borde sur sa rive nord**. Les **paysages sont variés** (paysage fluvial, coulées, bocage, forêt et vignes), et les curiosités nombreuses : **oiseaux rares ou menacés**, les **Folies Siffait**, le **château de Clermont**, dernière demeure de l'acteur **Louis de Funès...**

Plusieurs **associations** culturelles, sportives et solidaires, sont à la disposition des Cellariens. Avec une superficie d'environ **3 600 hectares**, le territoire voit sa population en forte augmentation depuis les années 60 et comptait **3 833 habitants** au 1^{er} janvier 2015. Grâce à ces 15 nouveaux logements sociaux construits par Habitat 44, Le Cellier peut **diversifier son offre locative** et répondre aux nouvelles attentes de ses habitants.

Des contraintes architecturales

Située entre le **centre-bourg** et le nouveau **pôle de services publics**, la résidence Vigne Brebion a été construite sur un ancien vignoble.

L'agence d'architecture Ouest Architecture urbanisme a dû faire face à de nombreuses contraintes :

- un terrain en dénivelé
- la présence d'arbres
- une vue à privilégier sur le vallon
- des riverains avec des attentes précises

Pour autant, ces contraintes ont été maîtrisées :

- Les maisons individuelles, en fond de parcelle, sont construites en souplex, avec des chambres qui donnent sur le jardin.
- Tous les logements en rez-de-chaussée sont **accessibles aux personnes à mobilité réduite**.
- Pour conserver la vue sur le vallon et répondre à la demande des riverains, le **filtre végétal** a été conservé et les arbres préservés.
- Des rencontres individuelles ont également eu lieu avec les riverains pour prendre en compte les problématiques particulières (éviter les vis-à-vis...).
- Une **voie de circulation a été créée au nord**, accessible depuis la rue de Bel Air, afin de desservir l'ensemble des logements. Une **allée piétonne**, aménagée sur l'allée du Cerny, se prolonge le long de cette voie de circulation.

La résidence Vigne Brebion

Répartie sur **trois ensembles d'un étage chacun**, la **résidence** compte 15 logements : 3 individuels et 12 collectifs, implantés du côté de la rue de Bel Air et répartis au sein de deux bâtiments identiques : **2 T3 et 1 T2 au rez-de-chaussée et 2 T2 et 1 T3 à l'étage**. Les maisons (T4) sont situées au fond de la parcelle.

En termes d'énergie, la production d'eau chaude est assurée par une **chaudière à condensation, complétée par des panneaux photovoltaïques pour les individuels**.

Chaque maison bénéficie d'un **jardin privatif**, d'une terrasse, ainsi que d'un **garage**. Une place de stationnement supplémentaire est également aménagée devant le garage.

Les locataires des collectifs ont un jardin au rez-de-chaussée ou **une terrasse à l'étage**. Chaque habitation possède un **cellier extérieur** qui peut accueillir des vélos. Le stationnement des voitures est prévu sur des places non privatives.

La répartition des logements s'effectue comme suit :

Allant du T2 au T4, les logements sont destinés à accueillir un public diversifié, favorisant ainsi la mixité sociale.

- 6 logements T2 entre 49 et 53 m².
- 6 logements T3 entre 65 et 66 m².
- 3 logements T4 de 82 m² (maisons).

- 5 logements sont financés en PLAI et 10 logements en PLUS.

Nos locataires

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

Composition des ménages de la résidence :

- 9 des 15 familles présentes sur le groupe ont des enfants à charge.
- 53 % des locataires sont célibataires.
- 44% des locataires ont entre 18 et 40 ans, et autant entre 41 et 59 ans et 12% ont plus de 60 ans.
- 60% des ménages ont **des niveaux de ressources inférieurs à 39% des plafonds fixés**, 20% se situent entre 40 et 59% et 20% entre 60 et 99% de ces plafonds.
- 37% des locataires ont un **emploi stable ou précaire**, 19% sont en recherche d'emploi et 44% sont femmes au foyer, retraités, ou en invalidité.
- Les réservataires des 15 logements sont : la Préfecture, la Ville et Action Logement.

D'où viennent-ils ?

64% des locataires de la résidence habitaient déjà Le Cellier, 22% une autre commune de Loire-Atlantique et 14% des départements limitrophes (Maine-et-Loire, Vendée).

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 Vigne Brebion, Habitat 44 pratique **des loyers abordables**.

Loyers moyens, hors charges et accessoires :

- **Pour un T2** : 263 € pour un logement financé en PLAI et 296 € pour un logement financé en PLUS.
- **Pour un T3** : 330 € pour un logement financé en PLAI et 396 € pour un logement financé en PLUS.
- **Pour un T4** : 424 € pour un logement financé en PLAI et 478 € pour un logement financé en PLUS.

Depuis fin juin, les locataires bénéficiant des APL connaissent une Réduction de Loyer de Solidarité (RLS). Cette baisse a été imposée par le Gouvernement dans le cadre de la Loi de Finances 2018, afin de compenser la baisse des APL.

A ces loyers, s'ajoute également **le prix des accessoires qui varie en fonction du type de logement occupé** (individuel ou collectif, PLAI ou PLUS). Ainsi, il faudrait compter entre 15 € et 18 € pour un jardin, et entre 40 € et 50 € pour un garage.

Financement des logements

Le prix de revient de cette opération s'élève à **2 053 017 € dont 220 000€ de valeur vénale du terrain acquis à titre gratuit à la commune**.

Habitat 44 y a consacré **355 067 €** de fonds propres.

→ Subventions :

État : **25 000 €**

→ Prêts :

Caisse des Dépôts : **1 392 950 €**

Action Logement : **60 000 €**

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 200 logements par an.
- Un patrimoine de plus de **8 000 logements**, représentant 10 % du parc social en Loire-Atlantique, réparti dans 138 communes.
- **Près de 800 logements sur la COMPA.**
- **130 collaborateurs**, 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 prochains locataires de ces 15 nouveaux logements.

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 ou www.habitat44.org