



3, Bd Alexandre Millerand
44200 Nantes

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

DOSSIER DE PRESSE

Loireauxence, le 27 mars 2018



Les Grandes Vignes – Loireauxence

Inauguration



Habitat 44, inaugure une nouvelle résidence « Les Grandes Vignes » à Varades - Loireauxence .

Cette opération acquise en VEFA auprès de NEXITY comprend 16 logements individuels et 4 logements intermédiaires, du T2 au T5.

Une première partie des locataires a emménagé début mars, la seconde est prévue début avril.

Contact presse Habitat 44

Carole ANIZON
Tél. : 06 07 29 76 99
canizon@habitat44.org

Loireauxence, une commune nouvelle dynamique et solidaire

Loireauxence est une commune nouvelle née de la fusion de 4 communes historiques au 1^{er} janvier 2016 : Belligné, La Chapelle St-Sauveur, La Rouxière et Varades, désormais "communes déléguées".

Elle est située au nord de la Loire, à une cinquantaine de kilomètres à l'est de Nantes et à une quinzaine de minutes seulement d'Ancenis-St-Géréon. Elle compte aujourd'hui 7 733 habitants et s'étend sur une superficie de 118,3 km².

Dans un contexte de baisse des dotations annoncées par l'Etat, les 4 communes avaient la volonté de mener à bien leurs projets. La commune nouvelle est une façon de répondre à ces ambitions par une mutualisation des moyens.

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA).

Loireauxence dispose de plusieurs atouts, dont :

- une position géographique dynamique (entre Angers et Nantes),
- des équipements sportifs, culturels de qualité (piste d'athlétisme, terrain synthétique, espace culturel Alexandre Gautier, complexes sportifs, 4 bibliothèques aujourd'hui gérées par la COMPA ...),
- un développement des services à la population, autour de grands pôles : administration et moyens généraux (4 mairies annexes, un service culturel...), ressources humaines, projets et aménagement du territoire, santé social (centre communal d'action sociale), éducation enfance jeunesse (foyers des jeunes, accueils de loisirs, journée scolaire...), technique,
- une centaine d'associations présentes sur le territoire et soutenues par la municipalité.

La Résidence Les Grandes Vignes



Habitat 44 comptait déjà 26 logements sur la commune nouvelle de Loireauxence : 21 collectifs à Varades (Résidence La Vallée) et 5 individuels à Belligné (la Grotte). L'acquisition de ces 20 nouveaux logements auprès du promoteur

Nexity répond à son objectif de développement de son patrimoine sur la commune.

Située à proximité du centre-ville de Varades, la résidence **Les Grandes Vignes** s'insère dans un environnement de logements diffus. Le projet a été conçu de manière à respecter les espaces verts existants.

La résidence est composée de **16 logements individuels (de plain-pied ou en R+1), et de 4 logements intermédiaires, du type 2 au type 5**. L'architecture est classique, avec une volumétrie simple. Les logements sont réalisés en matériaux traditionnels avec des enduits grattés ton clair, les couvertures sont en ardoises.

Une voie en enrobée dessert les habitations depuis la rue des Grandes Vignes. Tous les logements disposent d'une place extérieure. Les maisons T4 et T5 bénéficient d'un garage. Cinq places visiteurs supplémentaires sont également disponibles sur la résidence.

Les surfaces libres et les jardins sont plantés d'arbres fruitiers, d'arbustes et de haies.

La répartition des logements s'effectue comme suit :

- 4 logements T2 de 54 m².
- 4 logements T3 de 65 m²
- 10 logements T4 de 85 m².
- 2 logements T5 de 97 m².

Loyers moyens, hors charges et accessoires :

- **Loyer moyen des T2** : entre 248 € (pour un logement financé en PLAI) et 294 € (pour un logement financé en PLUS).
- **Loyer moyen des T3** : entre 295 € (pour un logement financé en PLAI) et 332 € (pour un logement financé en PLUS).
- **Loyer moyen des T4** : entre 391 € (pour un logement financé en PLAI) et 442 € (logements financés en PLUS)
- **Loyer moyen des T5** : 462 € (pour un logement financé en PLAI) et 544 € (logements financés en PLUS).

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. **Les loyers sont encadrés et plafonnés, à l'instar de la résidence des Grandes Vignes.**

- **Pour être éligible à un logement social standard (PLUS)**, une personne seule doit avoir des revenus imposables inférieurs à 20 623 € par an (soit l'équivalent de 1 719 € par mois). Pour un couple ou une personne seule, avec deux personnes à charge : 39 982 € par an (soit l'équivalent de 3 332 € par mois).
- **Pour être éligible à un logement social d'intégration (PLAI)**, une personne seule doit avoir des revenus imposables inférieurs à 11 342 € par an (soit l'équivalent de 945 € par mois). Pour un couple avec un enfant : 19 872 € (1 656 € par mois).

Dans le cadre de la Loi de finances 2018, 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 versées aux locataires.

Ces mesures budgétaires ainsi que la loi Elan viennent 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 du Conseil départemental et des collectivités locales.

Nos locataires

Pour les attributions des logements, Habitat 44 a travaillé en étroite collaboration avec le pôle Santé Sociale de la Mairie afin de favoriser la mixité sociale.

15% de mutations (locataires déjà présents dans le logement social) ont été réalisées sur l'ensemble des attributions de ce programme.

Composition des ménages de la résidence :

- La résidence des Grandes Vignes est essentiellement occupée par des familles monoparentales ou des couples avec enfants. 25 enfants vivent sur cette résidence.

- 14% des locataires de la résidence ont **entre 18 et 25 ans**, 36% ont **entre 26 et 40 ans**, 36% ont **entre 41 et 59 ans** et 14% ont **plus de 60 ans**.
- 70% des ménages ont **des niveaux de ressources inférieurs à 39% des plafonds fixés**, 20% se situent entre 40 et 59% des plafonds et 10% ont des revenus supérieurs à 60% de ces plafonds.
- 50% des locataires de la résidence ont un **emploi stable ou précaire**, 21% sont en recherche d'emploi et 29% sont retraités ou en invalidité.
- Les réservataires des 20 logements sont : la Préfecture, la Ville, Action Logement et Habitat 44.
- D'où viennent-ils ?
9 familles de la résidence vivaient déjà à Loireauxence, 7 viennent d'autres communes de la COMPA et 4 du Maine-et-Loire.

Financement des logements collectifs et individuels

6 sont financés en PLAI et 14 en PLUS.

Le prix de revient prévisionnel total est de : **2 836 457 € TTC.**

Les fonds propres s'élèvent à **634 232 €.**

→ Subventions

État : 26 600 €

→ Prêts

CDC : 2 130 625 €

Action Logement : 45 000 €

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 250 logements par an.
- Un patrimoine de plus de **8 300 logements**, représentant 10 % du parc social en Loire-Atlantique, réparti dans 138 communes.
- **Près de 800 logements sur la COMPA.**
- **135 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.
- Plus de **1 100 attributions par an**, entre la mise en location de la production neuve et la rotation sur le parc existant.

Informations pratiques

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

Contact agence : 02 40 83 11 75.