



3, Bd Alexandre Millerand
44200 Nantes

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

DOSSIER DE PRESSE

Couëron, le 6 mai 2019



L'angélique – Couëron

Inauguration



Habitat 44, Office public départemental de l'habitat, renforce son implantation à Couëron avec sa nouvelle résidence « L'Angélique ». Ces 13 nouveaux logements locatifs sociaux acquis en VEFA auprès du promoteur IMODEUS font partie d'une copropriété de 55 logements.

Contact presse Habitat 44

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

Couëron, une ville qui favorise le dialogue et la participation citoyenne.

Avec cette nouvelle résidence, Habitat 44 comptait désormais 112 logements sur la commune de Couëron. L'acquisition de ces 13 nouveaux logements situés boulevard François Blancho, auprès du promoteur Imodeus, répond à son objectif de développement de son patrimoine sur la commune.

La ville de Couëron est une ville attractive qui évolue avec sa population, dans le respect de l'équilibre entre ville et campagne, et ce pour que chaque fois les habitants soient au cœur d'une cité vivant au rythme de ses habitants. Elle est animée par deux principes fondamentaux en matière de développement et d'aménagement urbain : la coresponsabilité et la sobriété. Ces deux valeurs représentent les conditions d'un engagement fort en matière de dialogue et de participation citoyenne, conformes aux enjeux de notre territoire et de notre temps.

C'est d'ailleurs dans cet esprit qu'une autre résidence verra le jour en 2021, quartier de la Métairie. Portée en partenariat par Habitat 44, Adelis et la ville de Couëron, cette future résidence seniors est conçue en concertation avec des habitants de la commune, le comité local des retraités et personnes âgées et le Conseil des Sages.

L'Angélique, une résidence bien intégrée dans son environnement



La résidence l'Angélique est située à proximité immédiate du centre-ville de Couëron. La copropriété compte 55 logements collectifs, dont 13 locatifs sociaux, et 84 places de stationnements. Elle est gérée par le syndic 4immo.

L'écriture architecturale est contemporaine et épurée. Les façades sont rythmées par un jeu de pleins et de vides, adaptées à la topographie du site. L'immeuble a été construit en R+2+attique et dispose de 3 cages d'escaliers, chacune accessible directement depuis l'extérieur.

Des haies d'arbustes d'essences locales sont plantées dans l'espace de recul et les espaces libres en cœur d'îlot sont occupés par quelques arbres permettant de limiter les vis-à-vis.

Des logements fonctionnels

Les 13 logements sociaux acquis par Habitat 44 sont accessibles par le bâtiment C au 17 boulevard François Blancho. Le chauffage et l'eau chaude sont produits par une chaudière individuelle gaz.

Typologie des logements

- 6 T2 de 45 m²
- 5 T3 de 60 m² en moyenne
- 2 T4 de 79 m²

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).

Le loyer des logements est fixé en fonction de leur financement (PLUS, PLAI...).

Exemple d'un loyer (PLUS), hors charges et accessoires :

T2 PLUS : 322 € - T3 PLUS: 428 € - T4 PLUS : 559 €

Exemple d'un loyer (PLAI), hors charges et accessoires :

T2 PLAI : 296,50 - T3 PLAI 358 €

Ces loyers s'entendent hors APL.

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 la Mairie de Couëron afin de favoriser la mixité sociale.

Composition des ménages de la résidence :

- Une grande part des locataires d'Habitat 44 sont des familles monoparentales ou couples avec enfants.
- L'âge moyen des locataires est de 36 ans.
- Plus de 60% des ménages ont **des niveaux de ressources inférieurs à 39% des plafonds fixés**, 15% se situent entre 40 et 59% des plafonds et 23% ont des ressources supérieures à 60% de ces plafonds.
- Tous les locataires de la résidence ont un emploi (CDI, CDD ou Interim), ou sont en recherche d'emploi.
- Les réservataires des 13 logements sont : la Préfecture, Action Logement, la Ville et Habitat 44.

D'où viennent-ils ?

Cinq familles de la résidence étaient déjà couëronnaises, les autres familles viennent toutes de Nantes Métropole.

Financement des logements collectifs et individuels

9 PLUS et 4 PLAI

Le prix de revient prévisionnel total est de : **1 571 810€ TTC**.

Les fonds propres s'élèvent à **155 924 €**.

→ Subventions

État : 33 400 €

Nantes Métropole : 76 000€

→ Prêts

CDC : 1 206 486

Action Logement : 100 000

Qui sommes-nous ?

Immodeus

« IMODEUS est présent sur tous les segments du marché résidentiel et développe son activité au sein du Groupe Omnium Finance depuis 1998.

Depuis sa création en 1998, plus de 150 résidences ont été réalisées, soit près de 11 000 logements sur l'ensemble du Territoire national.

Expertise, proximité et innovation caractérisent l'entreprise et ses équipes qui sont présentes sur deux territoires à fort potentiel : le sud-ouest (Midi-Pyrénées- Aquitaine) et l'ouest (Bretagne-Pays de la Loire).

Habitat 44

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

- L'Office public d'habitat de la Loire-Atlantique, **rattaché au 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 **8 200 logements**, représentant 10 % du parc social en Loire-Atlantique, réparti dans 138 communes.
- Près de **2700 logements sur Nantes Métropole**
- **135 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.

Informations pratiques

L'agence Cœur-de-Loire - Saint-Herblain est responsable de l'accompagnement des locataires qui viennent d'emménager dans ces 13 logements.

Composée de 18 salariés, sa directrice est Bénédicte FONTAINE.

Contact agence : 02 40 46 48 15.