



HABITAT44

3, Bd Alexandre Millerand  
44200 Nantes

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

**DOSSIER DE PRESSE**

Corsept, le 21 juin 2019



## Résidence Le Clos des Courillons, Corsept

### 12 nouveaux logements en cœur de bourg



Habitat 44 inaugure, en cœur de bourg, face à la mairie de Corsept, 12 nouveaux logements locatifs sociaux : 6 logements individuels et 6 collectifs.

Il s'agit de la première opération de l'office sur la commune.

Réalisée en maîtrise d'ouvrage directe et imaginée par l'agence Archimage et Associés, la résidence propose des logements du T2 au T4, destinés à accueillir un public diversifié. Les locataires ont emménagé en mai dernier.

#### Contact presse Habitat 44

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

## Corsept : un environnement contraint, mais naturel et agréable.

Dernière ville estuarienne de la Loire, située à 50 km de Nantes et à 15 km de St Nazaire, la commune de Corsept est située sur la rive sud de l'embouchure de la Loire, à proximité des plages du littoral et de grandes villes et leurs services. Elle compte plusieurs bâtiments ou monuments de caractère, des sites mégalithiques, et des sites touristiques à fort potentiel de développement : pêche communale, port, rives de Loire.

Le bourg est doté d'équipements essentiels pour la vie de la commune :

- scolaire : écoles, restaurant, périscolaire, accueil de loisirs
- culture : bibliothèque, ludothèque, salles socioculturelles
- pratique sportive : gymnase, salles et locaux nécessaires à la vie associative, terrain foot,
- commerces : boulangeries, bar
- santé : pharmacie, cabinet infirmier, maison de santé
- gestion de la vie publique : mairie (service administratif et technique), agence postale.

L'usage de la voiture restant incontournable dans le secteur rural, la ville de Corsept encourage la pratique du covoiturage qui se développe progressivement. Outre la voiture et les transports en commun, de récentes voies vertes de la « Loire à Vélo » permettent de rejoindre Paimboeuf ou Saint-Brevin-les-Pins en toute sécurité.

La commune compte aujourd'hui **2739 habitants** avec une population majoritairement **jeune, familiale et active**. L'environnement naturel et sensible n'autorisant plus d'expansion, la croissance et le renouvellement de la population se fait essentiellement dans le bourg.

Les bassins de vie des actifs se situent sur Saint Nazaire, la Communauté de Communes Sud Estuaire, Pornic, le Pays de Retz et Corsept. Le milieu agricole occupe cependant une place importante dans le paysage.

Enfin, la ville de Corsept est très intégrée dans la communauté de communes Sud Estuaire, très dynamique.

## Une résidence en cœur de bourg bien intégrée à son environnement...

La résidence est située en cœur de bourg, face à la mairie. Elle occupe l'emplacement d'une ancienne maison, démolie en 2016, et dont le foncier avait été acheté par l'Agence Foncière de Loire-Atlantique. L'architecture s'intègre avec le bâti environnant. La structure des constructions est variée (briques, maçonnerie d'agglomération, voiles béton). Sur les façades, un jeu d'enduits, les décrochements et les habillages en bardage bois rythment les différents volumes. Habitat 44 a été mandaté pour la réalisation des travaux de viabilisation des voiries et réseaux, qui seront ensuite gérés par la Ville.

### L'intervention de l'Agence foncière de Loire-Atlantique

La communauté de communes Sud Estuaire adhère à l'Agence foncière depuis sa création, en 2012. À ce titre, l'ensemble des communes de l'EPCI peut faire appel à ses services. Dès 2013, l'Agence foncière a acquis par voie de préemption, une maison, pour le compte de la commune de Corsept. En 2015, la maison a été démolie pour laisser place à un projet de logements locatifs sociaux. En 2017, le bien a été cédé à Habitat 44. Le portage par l'Agence foncière a duré 4 ans.

## ...tout en respectant les contraintes techniques

Située dans un environnement contraint, la ville de Corsept est soumise à des règles strictes en termes de construction. Ainsi, pour répondre à une prescription préfectorale sur les risques de submersion, la conception initiale de la résidence a été revue afin de surélever les maisons et les dispositifs électriques.

## Des logements faciles à entretenir et confortables

La résidence est composée de 2 entités :

- 1 immeuble collectif en R+1, implanté le long de la rue de la mairie, composé de 6 logements avec **accès individualisé** : 4 T2 (d'une surface moyenne de 48 m<sup>2</sup>) et 2 T3 (d'une surface moyenne de 67 m<sup>2</sup>) avec balcon pour les logements en étage et jardinet pour les logements en rez-de-chaussée. Les chambres se situent à l'étage.
- 6 maisons individuelles groupées situées en fond de parcelle comprenant 3 T3 en duplex (d'une surface moyenne de 71 m<sup>2</sup>) et 3 T4 en duplex (d'une surface moyenne de 81 m<sup>2</sup>).

En extérieur :

- **maisons individuelles** : terrasses et jardins avec abri de jardin + un local directement rattaché au logement, destiné à entreposer les poubelles et les vélos.
- **logements collectifs** : jardinet privatif en rez-de-chaussée et balcons à l'étage. ; local poubelle commun.

Les locataires ont à leur disposition 7 garages (3 liés au logement et 4 dissociés) et 5 places de stationnement aérien numérotées.

A l'intérieur des logements :

- **chaudière individuelle gaz** (cuve propane collective enterrée).
- **panneaux photovoltaïques** en autoconsommation pour les maisons individuelles.
- maisons individuelles : carrelage en rez-de-chaussée ; PVC à l'étage.
- collectifs :
  - carrelage au sol dans les logements du Rdc.
  - PVC dans les logements en étage en étage.

Niveau de performance énergétique : RT 2012

## 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 pratiqués dans le parc social sont encadrés et plafonnés**. Ainsi, dans la Résidence Le Clos des Courillons à Corsept, Habitat 44 pratique **des loyers abordables**.

Loyers moyens, hors charges et accessoires :

- ➔ **Loyer moyen des T2** : entre 247 € (pour un logement financé en PLAI) et 288 € (pour un logement financé en PLUS).
- ➔ **Loyer moyen des T3** : entre 338 € (pour un logement financé en PLAI) et 438 € (pour un logement financé en PLUS).

→ **Loyer moyen des T4** : entre 426 € (pour un logement financé en PLAI) et 478 € (logements financés en PLUS).

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

- **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 les services de la Mairie afin de favoriser la mixité sociale.

### Composition des ménages de la résidence :

- La résidence Le Clos des Courillons est essentiellement occupée par des personnes seules et des familles avec enfants (12 enfants).
- L'âge moyen des locataires est de **38 ans**.
- 36% des ménages ont **des niveaux de ressources inférieurs à 39% des plafonds fixés**, 27% se situent entre 40 et 59% des plafonds et 37% ont des revenus supérieurs à 60% de ces plafonds.
- La grande majorité des locataires travaille ou est en recherche d'un emploi.
- Les réservataires des logements sont : la Préfecture, la Ville, Action Logement et Habitat 44.
- D'où viennent-ils ?  
4 familles de la résidence vivaient déjà à Corsept, les autres locataires habitaient d'autres communes de la Communauté de Communes Sud Estuaire (Paimboeuf, Saint-Viaud, Saint-Brévin, Saint-Père-en-Retz).

## Financement des logements

Le prix de revient de cette opération s'élève à **1 550 400 €**.

Habitat 44 y a consacré **267 599 €** de fonds propres.

### → Subventions :

État : **23 600€**

### → Prêts :

Caisse des Dépôts : **1 229 201 €**

Action Logement : **30 000€**

## Qui sommes-nous ?

### L'agence foncière de Loire Atlantique sur le territoire Sud Estuaire

L'Agence foncière est intervenue à plusieurs reprises sur le territoire Sud Estuaire, à la demande des communes membres. Des collaborations avec trois des six communes de l'EPCI : Saint-Brévin, Corsept et Paimboeuf, visant à développer l'offre de logements et à redynamiser les bourgs, sont en cours ou en discussion.

L'Agence foncière vient de fêter ses 7 ans d'existence. Sur la communauté de communes Sud estuaire, il s'agit du premier projet foncier porté par l'établissement à sortir de terre.

### « 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.
- **360 logements sur la Communauté de commune Sud Estuaire.**
- **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 Littoral, située à Guérande et composée de 12 collaborateurs, est responsable de l'accompagnement des locataires qui se sont installés dans ces nouveaux logements, gérés par Habitat 44.

Contact agence : 02 40 24 91 54.