



HABITAT44

90 ans

EIFFAGE
IMMOBILIER
GRAND-OUEST



Ville de Pont-Château

Avec le soutien de



Fiche informations

Le 2 octobre 2015

Résidence Claude Monet

Bientôt 28 logements locatifs, économiques et écologiques à Pont-Château



La résidence Claude Monet est le fruit d'un partenariat exemplaire entre Habitat 44, Eiffage Immobilier et la ville de Pont-Château : partenariat d'abord parce qu'Eiffage Immobilier Grand Ouest bâtit pour le compte de l'Office public 28 nouveaux logements locatifs ; partenariat encore puisqu'à Pont-Château, Habitat 44 compte déjà 69 logements et poursuit donc son développement ; partenariat enfin car cette opération s'inscrit dans la démarche de renouvellement urbain et d'attractivité de Pont-Château. Ces logements d'une conception innovante, signés par l'architecte Bernard Menguy, visent à améliorer le confort et le coût à l'usage pour les locataires, tout en leur assurant des niveaux de loyers abordables.

Contacts :



3, boulevard Alexandre Millerand
BP 50432
44204 Nantes Cedex 2
Tél. : 02 40 12 71 03
contact@habitat44.org



11 route de Gachet
CS 30705
44307 Nantes Cedex 3
Tél. : 02 51 13 87 51

De nouveaux logements locatifs sociaux pour Habitat 44

Habitat 44 est un acteur important du logement abordable à Pont-Château, où il compte **déjà 69 logements** :

- La Boule d'Or : 27 logements collectifs, construits en 1992
- ZAC de Cribeuf : 20 individuels et collectifs, 1997
- Les Magnolias : 6 logements collectifs, 1988
- Saint-Guillaume : 10 individuels, 1999
- Saint-Roch : 6 logements individuels, 2000

Habitat 44 **est présent dans 135 communes** de Loire-Atlantique et intervient aussi bien au cœur des agglomérations et des quartiers populaires que dans les villes-pôles de développement ou en secteur rural. Il ne construit donc pas de logements standardisés mais, au contraire, des créations originales.

Au terme d'un cycle de dix années pendant lequel il a bâti 1 000 logements, **Habitat 44 s'est fixé l'objectif d'en produire ou acquérir 2 500 autres dans les dix prochaines**. Pour tenir ce pari, l'Office doit diversifier ses procédés de construction. C'est pourquoi **il développe les acquisitions par Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)**, à l'image du programme Claude Monet, élaboré en partenariat avec Eiffage Immobilier Grand Ouest.

L'innovation, dans et par le logement social

Le logement social est souvent source d'innovation technique et de qualité architecturale. Loin de l'image datée des barres d'immeubles construites dans les années 1960 et 70, les **logements sociaux d'aujourd'hui font appel à des signatures architecturales ainsi qu'à des innovations constructives**.

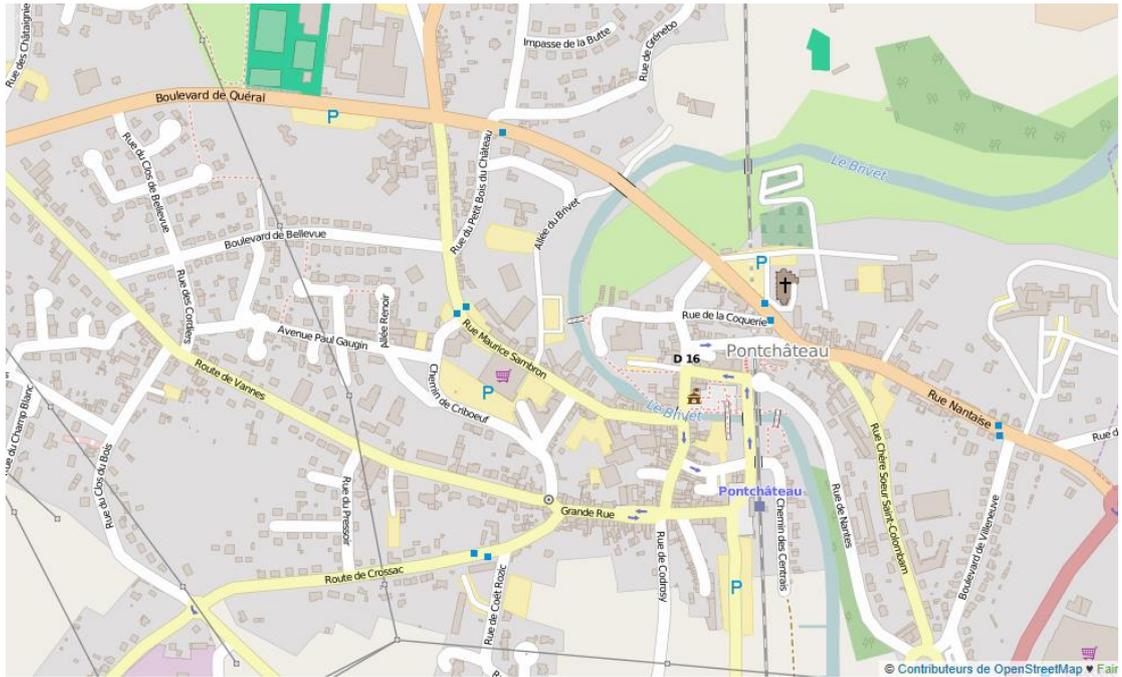
Pour cette nouvelle résidence à Pontchâteau, **Habitat 44 a retenu la proposition d'Eiffage Immobilier Grand Ouest**, basée autour du **concept H2CO** (Habitat à Coût et Consommation Optimisés). Ce concept allie **rationalisation du procédé de construction et performance des solutions énergétiques**.

Du point de vue d'Habitat 44, ce concept présente plusieurs avantages :

- **Réduire les délais de construction** (une douzaine de mois) **et en maîtriser les coûts** (délais de livraison garantis, mise en location assurée à date fixe, frais financiers réduits).
- **Améliorer le confort des locataires** : 100 % des logements sont traversants et dotés de balcons généreux. L'enveloppe du bâtiment et le chauffage individuel gaz sont très performants.
- **Réduire le coût à l'usage** pour les locataires : en optimisant les apports naturels de lumière, le confort visuel est amélioré dans les pièces à vivre et les consommations énergétiques limitées.
- **Limiter les charges locatives** : en minimisant les parties communes (la desserte des logements se fait par des escaliers et coursives extérieurs, il n'existe pas de hall), l'espace est optimisé, **les charges d'entretien et d'éclairage sont réduites**.

Résidence Claude Monet : des logements fonctionnels

La nouvelle résidence prend place sur un terrain de 3 090 m², situé chemin de Criboeuf dans le centre-ville de Pont-Château, acquis auprès de la Ville. Elle comprendra donc **28 logements en 2 plots** (R + 2 + attique), pour une surface habitable de 1 630 m², ainsi que 28 places de stationnement aérien.



Ces deux immeubles conçus par l'architecte Bernard Menguy compteront :

- **12 logements T2** de 51 à 54 m²
- **14 logements T3** de 64 à 68 m²
- **2 logements T4** de 85 m²

Les logements seront desservis par **des accès et des escaliers situés au nord**, tandis que **les pièces de vie et balcons se trouveront au sud**. Chacun des 3 niveaux comportera 4 logements, 2 pour les attiques. Les 8 logements situés au rez-de-chaussée disposeront d'un jardin.

L'architecture des bâtiments est de **type urbain, contemporain**, avec toitures-terrasses. Les murs extérieurs seront revêtus d'un enduit blanc, et (au niveau des attiques) de bardages en Douglas naturel. On retrouvera également cette espèce en garde-corps et en brise-soleils sur les balcons, dans les coursives, ainsi qu'en habillage des deux cages d'escaliers extérieures.

Pour assurer **l'accessibilité de la résidence aux personnes à mobilité réduite**, la voie piétonne d'accès a été abaissée, 30 % des logements (situés au rez-de-chaussée) seront adaptés PMR et deux places de stationnement sont proposées.

Afin d'améliorer **l'intégration paysagère** des bâtiments et de reconstituer les arbres abattus pour la construction, 11 nouveaux sujets, d'essences locales, seront plantés.

Un coût maîtrisé

Au terme du chantier (en septembre 2016), Habitat 44 aura **intégralement racheté à Eiffage Immobilier Grand Ouest les 28 logements**, pour un coût total (charge foncière, travaux bâtiment et frais divers) de **3 303 400 € TTC**, soit 118 000 € au logement.

Cet investissement est financé par Habitat 44 :

- Par des **emprunts** auprès de la Caisse des Dépôts pour 2 353 400 € ;
- Par les **fonds propres d'Habitat 44** pour 560 000 € ;
- Par des **subventions du Département de Loire-Atlantique** pour 208 000 € et **de l'Etat** pour 32 000 € ;
- Par des **prêts Action logement** (CIL Atlantique et SOLENDI) pour 150 000 €.

Des loyers abordables

Pour ces nouveaux logements, Habitat 44 pratique **des loyers abordables** (comprenant en annexes le jardin le cas échéant et la place de stationnement) :

- Pour les appartements **T2**, un loyer compris entre **268 €** (logement financé en PLAI) **et 304 €** (logement financé en PLUS) ;
- Pour les logements **T3**, entre **333 €** (PLAI) **et 382 €** (PLUS) ;
- Pour les appartements **T4**, un loyer de **472 €**.



Qui sommes-nous ?

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

- **L'Office public d'habitat** de la Loire-Atlantique, rattaché au Conseil départemental, à ce titre présidé par Michel Ménard, Conseiller départemental.
- **Un patrimoine de 7 500 logements**, représentant 10 % du parc social en Loire-Atlantique, réparti dans 135 communes. La résidence Claude Monet sera gérée par l'agence de proximité Loire Littoral, située à Guérande.
- Plus de **900 attributions par an**, entre la mise en location de la production neuve et la rotation sur le parc existant.
- **127 salariés**, dont 55 % présents dans ses cinq agences locales, au plus près des locataires et des logements, et 45 % d'entre eux au siège, à Nantes, sur les fonctions supports (finances et comptabilité, ressources humaines, informatique...) ainsi que les métiers de la maîtrise d'ouvrage.
- **81,5 M€ de budget en 2015**, dont :
 - 44,3 M€ de fonctionnement (dont 6,4 M€ de charges récupérables et 7,2 M€ de maintenance courante et gros entretien) ;
 - 37,1 M€ d'investissements (dont 31 M€ pour le développement et 6,1 M€ pour la rénovation).



Eiffage Immobilier, constructeur-promoteur filiale d'Eiffage Construction, est un acteur majeur de l'immobilier développant partout en France une offre diversifiée : partenaire des collectivités locales dans le cadre de leurs projets d'aménagements urbains et des opérateurs sociaux pour leurs programmes de logements, Eiffage Immobilier est aussi très actif dans le secteur privé : logements et résidences services, hôtellerie, immobilier d'entreprise et urbanisme commercial. Eiffage Immobilier a réalisé en 2013 un chiffre d'affaires de 662 millions d'euros.

Eiffage Construction, l'une des 5 branches du groupe Eiffage, réunit l'ensemble des métiers de l'aménagement, la construction, la promotion immobilière, les travaux services et la maintenance. Avec un effectif de 13 200 collaborateurs, Eiffage Construction a enregistré en 2013 un chiffre d'affaires de 3,7 milliards d'euros.

www.eiffage-immobilier.fr et www.corporate.eiffage-immobilier.fr