



HABITAT44

90 ans

L'actualité de l'habitat social en Loire-Atlantique

Numéro 2 • Juin 2015

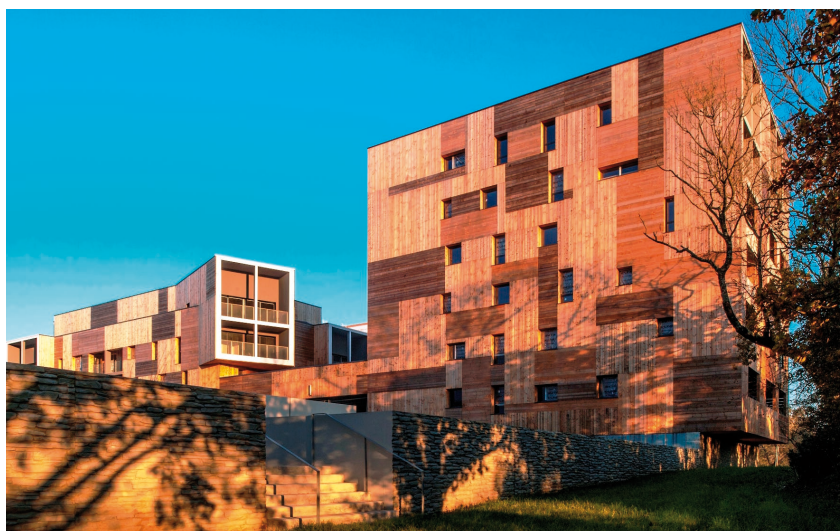
parole d'expert

LOGEMENT SOCIAL = EMPLOI LOCAL

170 millions d'euros de commandes depuis 2012, dont 118 millions payés auprès des entreprises de Loire-Atlantique : tel est le bilan d'Habitat 44 en tant qu'acteur économique du territoire. Les commandes passées par notre Office assurent ainsi des milliers d'emplois dans les entreprises de la construction, de l'artisanat ou des services. Office public, Habitat 44 est par ailleurs soumis aux dispositions de la commande publique. Nos appels d'offres de travaux ou de prestations sont donc ouverts à toutes les entreprises, en premier lieu celles de Loire-Atlantique, qui représentent 70 % de notre commande - celles des départements voisins comptant pour 16 % de plus.

Avec les 44 millions d'euros inscrits au budget 2015 pour augmenter son patrimoine, le rénover et l'entretenir, Habitat 44 dispose de solides capacités à agir et se développer. Faire confiance au logement social, c'est donc apporter des solutions d'hébergement abordables à nos concitoyens, mais aussi assurer de l'activité aux entreprises de nos territoires.

Michel Ménard
Président d'Habitat 44



développement

LOGGIA PARC : UNE RÉSIDENCE EMBLÉMATIQUE

Habitat 44 a livré 34 nouveaux logements à St-Herblain, dans un environnement fortement marqué par le bois.

Au cœur de la ZAC de La Pelousière, Habitat 44 offre désormais une résidence de niveau BBC, au parti architectural affirmé, dans laquelle il loge 34 ménages. À proximité du vallon, la majorité des logements signés par les architectes Garo – Boixel sont ouverts vers le sud et dotés de généreux belvédères ou loggias, offrant de superbes vues vers la vallée de la Loire. En écho à la présence d'arbres de haute taille, et pour casser l'aspect massif des volumes, le bois est largement employé en bardage. Disposées « façon marqueterie », ces différentes essences dessinent un subtil échiquier. Tranchant au plan esthétique avec les constructions voisines, Loggia parc réussit à s'intégrer pleinement à son environnement naturel. Les loyers pratiqués par Habitat 44, qui sont compris entre 271€ (hors charges et stationnement) pour un T2 et 571€ pour le plus grand T4, confirment la vocation sociale de cette résidence.

• Un prix de revient total de 4,8 millions €, soit 141 000 € par logement

• 602 000 € de subventions (ANRU, Nantes Métropole, CIL, État, Département de Loire-Atlantique et GRdF).

patrimoine



Qualité esthétique et d'usage sont au rendez-vous de ces logements de nouvelle génération

DES LOGEMENTS ÉCOLOGIQUES ET INNOVANTS

Bien gérer son patrimoine, c'est aussi optimiser son foncier. À Ancenis et St-Herblain, Habitat 44 densifie deux résidences existantes en y construisant respectivement 17 et 8 logements. D'une conception inédite, ils ont été pré-fabriqués en ateliers et assemblés sur place, en un temps record.

Habitat 44 a fait le pari d'un niveau élevé de production, avec 2500 logements à construire ou acquérir dans les 10 prochaines années. Pour le tenir, l'Office repense ses procédés de construction : sur les sites de La Gilarderie à Ancenis et des Noëlls-Tesseries à St-Herblain, il a ainsi densifié son foncier pour construire de petites résidences. Il a également contractualisé avec le groupement

d'entreprises CMB-Tetrarc pour proposer des logements constitués de modules à ossature bois, à 3 dimensions (murs, plancher, plafond), fabriqués et pré-équipés en atelier avant d'être transportés et assemblés sur site. 6 à 8 mois de chantier ont suffi à mener l'intégralité de ces chantiers.

Du point de vue d'Habitat 44, ce mode constructif novateur limite les risques liés aux aléas météorologiques en phase chantier ou à la défaillance d'entreprises de second œuvre. Il garantit également le respect de l'enveloppe financière ainsi que de la date de réception. Pour les locataires, l'avantage tient à la qualité des logements - qualité esthétique, qualité d'usage et performance énergétique : ils offrent toutes les vertus écologiques du bois, ainsi qu'un confortable espace extérieur de type terrasse ou loggia (de 15 à 35 m²). Une première : le plancher doublé d'une chape

de ciment assure aux occupants une parfaite qualité acoustique et thermique, et donc une tranquillité de vie.

LE PLANCHER DOUBLÉ
D'UNE CHAPE DE CIMENT
ASSURE AUX OCCUPANTS
UNE PARFAITE QUALITÉ
ACOUSTIQUE ET THERMIQUE

3,3 M€

SOIT 132 000 € AU LOGEMENT,

*c'est le coût des résidences
La Boétie et Noëlls-Tesseries 2,
comparable à celui d'une
construction traditionnelle.*

partenariats



TÉMOIGNAGES

« C'est un soulagement de pouvoir habiter un logement neuf, spécifiquement adapté aux besoins de notre fille, avec une situation géographique en centre-ville, à proximité du CHU où A. est régulièrement hospitalisée. Cela nous permet de conserver nos liens familiaux, le réseau des intervenants médicaux ainsi que l'environnement amical de sa sœur. »

Jean C.
père d'A.

« Confronté à une telle situation, on se doit de décupler son énergie et consacrer de son temps pour soulager non pas une personne, mais toute une famille. Un promoteur est aussi un acteur de la société, qui doit contribuer à apporter des réponses à ceux qui connaissent des accidents de la vie. »

Benoît Dillet
directeur technique Kaufman & Broad.

Au cœur de Nantes, dans un emplacement de prestige, des logements dont la vocation solidaire est parfaitement remplie

CARRÉ LAFAYETTE : UN LOGEMENT PAS COMME LES AUTRES

Des locatifs sociaux au cœur d'un «carré» de confort et de bien-être : Habitat 44 loge désormais 7 ménages en plein centre-ville de Nantes. L'une de ces familles vit dans un appartement spécialement adapté au handicap de leur fille.

Des commerces de luxe, des logements de standing, un espace événementiel, un espace thermal... et 7 logements

sociaux : tel est le programme de Carré Lafayette, une réalisation de Kaufman & Broad dans l'ex-caserne Lafayette, place Aristide-Briand à Nantes. Auprès de ce promoteur, Habitat 44 a acquis les appartements en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Des familles modestes ont ainsi pu venir ou rester habiter en plein centre-ville de Nantes. Parmi elles, une jeune fille, A., 12 ans, souffrant du syndrome de Rett, une pathologie invalidante et dégénérative qui est la première cause de polyhandicap en France. En lien étroit avec ses parents

et le promoteur, Habitat 44 a conçu dès avant la construction et pris en charge plusieurs aménagements du logement, spécifiques à la maladie et à son évolution prévisible. La vaste salle de bains permet ainsi à A. de prendre des douches assise ou allongée si besoin ; les toilettes sont adaptées à un fauteuil ; la chambre parentale s'ouvre sur le salon grâce à des portes à galandage et accueille en journée A., sous la vigilance de ses proches. Enfin, une place de stationnement «handicapé» a été attribuée dans le parking sous-terrain.

brèves

Un programme de livraisons bien rempli

143 logements neufs livrés en 2015 ; 194 à livrer en 2016 ; 286 attendus en 2017... Pour Habitat 44, les 3 prochaines années s'annoncent déjà bien remplies. Résultat d'une capacité d'autofinancement confortée et du soutien du Département, mais également des relations fructueuses avec les territoires, aménageurs et promoteurs, cette production va régulièrement progresser.

1 000 logements à Saint-Herblain

Avec la livraison de Loggia Parc, la barre symbolique des 1000 logements gérés par Habitat 44 a été franchie à Saint-Herblain. Présent depuis 1970, l'Office a accompagné les évolutions urbaines de la 2^e ville de l'agglomération nantaise en construisant des logements à La Changetterie, aux Richolets, aux Noëles Tesseries, à La Solvardière... De nouveaux logements sont programmés pour les prochains mois dans la ZAC Allende.



professionnels

EMPLOYÉE D'IMMEUBLE, AU SERVICE DU BIEN-VIVRE DES LOCATAIRES

Mélanie Périon est employée d'immeuble à La Ville aux Roses à Châteaubriant (agence Loire-Bretagne) : une mission de terrain.

17 cages d'escaliers et 3 000 marches à monter chaque semaine : c'est le terrain sur lequel évolue Mélanie Périon, 24 ans. « Employée d'immeuble » dans un quartier où Habitat 44 gère plus de 500 logements, son quotidien professionnel est rythmé par l'entretien des halls, des escaliers et des miroirs, celui des caves et garages à vélos, l'entrée et la sortie des conteneurs à déchets ou encore le ramassage des papiers. Un métier physique que Mélanie exerce avec conviction et dynamisme : *« Je le vois comme agréable et absolument pas dégradant, pour moi ça a du sens pour la qualité de vie des locataires ».*

JE SAIS POUR QUEL TRAVAIL JE ME LÈVE CHAQUE MATIN

Des locataires avec lesquels Mélanie aime échanger et entretenir un dialogue de proximité, qui fait pleinement partie de ses attributions. *« Pour parler de la vie, des différends qui peuvent exister entre voisins ou bien entendre leur impression sur la propreté »*, précise-t-elle. Quand elle sent son travail respecté, quand la propreté se maintient dans une cage d'escalier, Mélanie éprouve de la satisfaction.

Cette présence sur le terrain, au contact des locataires, c'est un véritable choix d'organisation et de relation avec ses publics qu'a fait Habitat 44. L'office déploie ainsi 21 agents de proximité ou employés d'immeuble (soit 17 % de son effectif) dans ses résidences les plus importantes. Un choix qui a un impact financier, mais qui s'avère payant sur la durée.

Les qualités nécessaires au métier d'employé d'immeuble ? Le sens du service, *« ne pas être timide pour savoir répondre aux locataires »* et faire preuve de calme. Un métier que Mélanie se voit bien exercer... de nombreuses années.

BIO

En dépit de son jeune âge, **Mélanie Périon** compte une expérience professionnelle de plusieurs années. Dès 16 ans, elle a suivi un apprentissage de fleuriste, obtenu un CAP d'horticulture, avant de travailler en jardinerie, puis comme agent municipal à l'entretien des espaces publics et équipements sportifs. En juin 2014, elle a été recrutée en emploi d'avenir par Habitat 44, et vient de voir son contrat prolongé d'un an.



HABITAT44

Habitat 44,
Office public
de l'habitat
de Loire-Atlantique
3 boulevard Alexandre Millerand
BP 50 432 • 44 204 Nantes cedex 2
Tél. 02 40 12 71 00 • Fax 02 40 35 48 31

E-mail : contact@habitat44.org
Directeur de Publication :
Jean-Noël Freixinos,
Rédaction : Jérôme Alemany
Crédit photos : Patrick Miara,
Habitat 44

Mise en page : Agence Scopic
Imprimé avec des encres végétales
sur papier ecolabellisé par :
Goubault Imprimeur
N° CPPAP : en cours
N° ISSN : en cours
Tirage : 1250 exemplaires