



3, Bd Alexandre Millerand
44200 Nantes

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

DOSSIER DE PRESSE

Nantes, le 12 décembre 2019



Résidence du Roi Albert

Visite Presse



Situé au cœur du centre historique de Nantes, à l'angle de la rue du Roi Albert et de la place Roger Salengro, ce bâtiment au caractère exceptionnel du XIXe siècle a été confié à Habitat 44 par le Département de Loire-Atlantique pour y réaliser 10 logements locatifs sociaux.

Contact presse Habitat 44

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

Une opération de réhabilitation peu commune pour un bailleur social

Cet immeuble de caractère de 1836, propriété du Département de Loire-Atlantique, hébergeait jusqu'en 2014 des services administratifs départementaux. Suite à une réorganisation et à un regroupement des services, le Département a fait le choix de modifier la destination d'usage de l'immeuble en y créant des logements sociaux. Il a confié ce projet à l'Office public départemental, Habitat 44, dans le cadre d'un bail à réhabilitation d'une durée de 50 ans, contre un loyer unique capitalisé à l'euro symbolique.

Avec cette opération, le Département réalise un double objectif : créer de la mixité sociale en centre-ville, dans un quartier où le logement social est sous-représenté, tout en optimisant son patrimoine bâti.

Pour Habitat 44, l'objectif est de tirer le meilleur parti de ce patrimoine immobilier : proposer une offre de logement social de qualité, respectueuse du bâtiment existant, mais également compatible avec les coûts et les charges inhérentes au logement social.

Le nouveau visage de la résidence Roi Albert

C'est le cabinet d'architectes Aurélien Le Roux et Mélaïne Ferré qui est en charge du projet de réhabilitation du bâtiment.

Le challenge du maître d'œuvre est de mettre en adéquation le programme avec le bâtiment existant qui offre de nombreuses qualités, mais également des spécificités et contraintes architecturales à intégrer.

L'immeuble fait partie du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur qui couvre une grande partie du centre historique de Nantes. Afin de valoriser et conserver les qualités du bâtiment existant, certains dispositifs d'origine, comme les menuiseries extérieures, sont réemployés et selon leur état, réparés, améliorés ou remplacés.

Le projet de réhabilitation consiste en la création de 10 logements (5 PLUS, 3 PLAI et 2 PLS) répartis de la manière suivante :

- ➔ 2 T1 de 32 m²
- ➔ 2 T2 de 55 m²
- ➔ 3 T3 de 59 m²
- ➔ 2 T4 de 82 m²
- ➔ 1 T5 de 115 m²



Le bâtiment présente 4 niveaux + combles sur un niveau de caves. Il est constitué de deux parties :

- ➔ Une première partie dite « d'apparat » dont les façades donnent sur la place Roger Salengro et la rue du Roi Albert. Celles-ci reprennent le dessin de l'ordonnancement de la place par l'architecte Mathurin Crucy.

Cette façade en tuffeau se compose d'un rez-de-chaussée surélevé par rapport au niveau de la rue par un soubassement en granit, d'un premier étage avec balcon filant côté place et petits balconnets sur la rue, d'un deuxième étage à balconnets à chaque fenêtre et d'un troisième étage à balcon filant sur une corniche imposante.

- Une seconde partie, « les dépendances », très peu perceptible de l'espace public, avec des fenêtres donnant sur une courette.

Il n'existe aucun stationnement sur la parcelle.

La distribution d'origine des logements est conservée ainsi que l'escalier principal, en bon état. L'escalier de service est également conservé mais sera rendu inaccessible aux habitants, il permettra uniquement la visite technique des combles.

Les espaces communs comprennent : un hall, des locaux communs (local vélos et poussettes, local poubelle), une chaufferie récente, des caves voûtées et une courette. Cette dernière sera valorisée par la mise en place d'un espace végétalisé. Une isolation par l'extérieur des murs de la cour permettra également d'assurer un excellent niveau de confort thermique.

L'adaptation PMR des logements n'est malheureusement pas réalisable au regard des contraintes architecturales et structurelles de l'immeuble.

Valoriser les dispositions atypiques d'origine

Pour compenser la disparité entre les parties du bâtiment donnant sur les façades « d'apparat » (vue, hauteur sous plafond, luminosité, décors...) et celles exposées sur la cour (peu de lumière naturelle, moindre ventilation et absence de vue) des solutions sont apportées par l'architecte : Des loggias sont créées sur l'arrière du bâtiment pour proposer une continuité extérieure aux chambres, les fenêtres existantes sont élargies et transformées en porte-fenêtre.

Ainsi, tous les logements seront aérés, traversants et disposeront tous d'un séjour sur la façade « noble », avec vue directe sur la place Roger Salengro.

Des loyers modérés pour des ménages à revenus modestes

La première vocation du logement abordable est 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.

Par exemple :

- **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 1 718 € 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).
- **Pour être éligible à un logement financé en Prêt Locatif Social (PLS)**, une personne seule doit avoir des revenus imposables inférieurs à 26 810 € par an (soit l'équivalent de 2 234 € par mois). Pour un couple avec un enfant : 43 055 € (3 588 € 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 Habitat 44, le coût est estimé à 1,7M€ en 2019 et à 2,7M€ en 2020.

Pour autant, l'Office maintient 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.

Loyers prévisionnels (hors accessoires)

La variation des loyers s'explique par le type de financement reçu (PLUS, PLAI ou PLS pour les T3 et T4...)

Loyers moyens prévisionnels (hors accessoires)	T1 PLAI : 175 €	T1 PLUS : 197 €	
	T2 PLAI : 308 €	T2 PLUS : 341 €	
	T3 PLAI : 327 €	T3 PLUS : 367 €	T3 PLS : 521 €
		T4 PLUS : 515 €	T4 PLS : 728 €
		T5 PLUS : 716 €	

Financement des 10 logements

5 sont financés en PLUS, 3 en PLAI et 2 PLS.

Le prix de revient prévisionnel total est de : **1 302 379 € TTC.**

- **Fonds propres** : 130 238 €
- **Subventions** :
 - État : 22 750 €
 - Nantes Métropole : 49 000 €
- **Prêts** : CDC : 1 100 391 €

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.
- **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 Cœur de Loire, située à Saint-Herblain, sera l'interlocutrice des futurs locataires de la résidence Roi Albert. Composée de 20 salariés, sa directrice est Bénédicte Fontaine

Contact agence : 02 40 46 48 15.

Pour adresser, déposer, mettre à jour ou renouveler sa demande de logement social en Loire-Atlantique : www.demandelogement44.fr