

Première pierre Résidence Gaïa et Villas Gaïa et Présentation de l'opération de la Noue-Verrière La Chapelle-sur-Erdre



Habitat 44 continue de se développer à La Chapelle sur Erdre : les travaux de la résidence et des Villas Gaïa dans le quartier des Perrières viennent de commencer. 33 logements sont programmés. À la Noue Verrière, c'est une maison existante, propriété de la Mairie, qui va être transformée en 4 logements locatifs sociaux par l'office départemental. Début des travaux d'ici avril prochain.

Contact presse Habitat 44

Carole ANIZON

Tél. : 06 07 29 76 99

canizon@habitat44.org

La Chapelle-sur-Erdre, la ville à la campagne

La Chapelle-sur-Erdre est une commune où se confondent les commodités d'une grande métropole et les plaisirs de la nature. La commune s'étire sur 12 kilomètres, couvre 3 342 hectares et compte 7 kilomètres de rives. Près de 20 000 habitants ont choisi d'habiter cette commune dynamique, qui revendique ses racines rurales et agricoles.

A La Chapelle-sur-Erdre, c'est 70 % du territoire qui est dévolu aux espaces naturels ou agricoles. Où qu'ils soient, les Chapelains se trouvent à moins de quelques minutes de la nature. La Ville a engagé depuis plus de dix ans la lutte contre l'utilisation de produits phytosanitaires. Cela a commencé dans les espaces communaux, et se poursuit sur tous les autres secteurs du territoire chapelain.

Le secteur des Perrières est à l'image de cette dynamique et a reçu le label Ecoquartier, saluant ainsi le travail effectué par la Ville et l'aménageur pour préserver l'environnement. Ce quartier illustre la volonté de permettre au plus grand nombre d'accéder au logement dans un cadre de qualité (40 % d'espaces verts), le tout à moins d'un kilomètre du centre-ville.

Prochainement, trois nouvelles offres de logements à La Chapelle sur Erdre

A ce jour, Habitat 44 compte 57 logements à la Chapelle sur Erdre avec la résidence l'Orée des Perrières, livrée en 2010. Bientôt, l'office pourra en proposer **37 supplémentaires grâce à la construction simultanée de 2 nouvelles opérations** : la Résidence Gaïa, les Villas Gaïa et la résidence de la Noue Verrière.

1. Une opération rue Augustin Fresnel : Résidence Gaïa et Villas Gaïa

Située en entrée de la ZAC des Perrières, cette opération de 33 logements se situe à proximité des commerces et du tram-train qui permet de rejoindre la gare de Nantes en 20 minutes.

Elle se décline en 2 résidences, chacune avec ses spécificités :

1. En bordure de rue Fresnel, la « **Résidence Gaïa** » proposera **26 logements locatifs sociaux** : **Un collectif de 19 appartements** (14 T2 et 5 T3) en R+2, et **7 maisons individuelles (T4 et T5)** en R+1.
2. En retrait de cette résidence, **Les Villas Gaïa** seront composées de **7 maisons individuelles en accession sociale** en R+1



Organisation des bâtiments

- **Le collectif** est composé de volumes simples se détachant les uns des autres grâce à un jeu de couleurs (gris, blanc, ocre chaud) et de matières (enduit et parement de tasseaux en bois)... Chaque appartement disposera d'une terrasse. Un local 2 roues et un local pour les ordures ménagères sont également prévus.
- Derrière le collectif, **les 14 maisons** seront construites selon un système constructif classique qui respectera l'architecture environnante : maçonnerie avec enduit blanc, gris, ocre chaud ou habillage bois en alternance. Elles présenteront toutes les mêmes qualités de confort de vie (volumes, luminosité...) et d'organisation : chacune bénéficiera ainsi de jardins privatifs clôturés, de haies vives qui feront office de brise-vent et de pare-vue, et d'un cellier ou d'un garage.

Quel aménagement sur le terrain ?



L'implantation du programme prend en compte la pente naturelle du terrain favorisant ainsi son insertion dans le site et le respect du cadre bâti existant. Le collectif en R+2 viendra compléter l'alignement des constructions existantes. Les maisons individuelles, en retrait, seront situées derrière le collectif.

La conception des bâtiments (maisons groupées et immeuble compact) favorisera les percées visuelles, les circulations douces et les espaces végétalisés et

plantés (arbres tiges, arbres fruitiers, plantes indigènes...).

Réalisée par l'aménageur Loire Atlantique Développement, une nouvelle voie partira des rues Augustin Fresnel et Marie Curie pour desservir les maisons et le collectif. Plusieurs accès piétons sont également prévus pour permettre la desserte de tous les logements et établir des connexions avec les cheminements existants.

Les accès voiture s'effectueront depuis la voie nord, via les rues Marie Curie et Augustin Fresnel. Les stationnements aériens se situeront en majorité entre les collectifs et les maisons, dans deux zones dédiées.

Un enjeu qualitatif énergétique fort

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire seront assurés par des chaudières gaz individuelles.

Conformément aux dernières normes thermiques et acoustiques, les logements garantiront confort optimal et maîtrise des consommations. Pour répondre au cahier des charges de la ZAC, le **taux de couverture en énergie renouvelable sera de 40%**, grâce à la pose de panneaux solaires photovoltaïques sur les toits du collectif et des maisons, afin de couvrir une partie des consommations d'électricité.

Le programme présentera ainsi une **haute performance énergétique**, avec une consommation en énergie primaire qui sera inférieure à la consommation requise par la RT 2012 (- 20% pour les maisons et - 30% pour le collectif).

Une opération menée en Conception réalisation par Bouygues Bâtiment Grand Ouest (BBGO)

Pour garantir une efficacité, une meilleure maîtrise du projet en termes de coût et de délais de chantier, Habitat 44 a fait le choix d'une conception-réalisation. 3 équipes ont proposé un projet ; C'est l'entreprise Bouygues Bâtiment Grand Ouest, accompagnée du cabinet d'architecture Arlab, situé à Saint-Nazaire, qui a été sélectionnée en octobre 2019. Le permis de construire a été déposé deux mois après pour un démarrage de chantier fin 2020. La livraison prévisionnelle est prévue pour le printemps 2022 .

7 Maisons commercialisées en PSLA. Quels avantages pour les acquéreurs ?

L'acquisition des logements est soumise à des clauses anti-spéculatives et à un plafond de ressources qui couvre approximativement 70% de la population. Ainsi, les revenus des acquéreurs ne doivent pas dépasser pas les plafonds ci-dessous :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Revenu Fiscal de Référence	Equivalent mensuel approximatif
1	24 683 €	2 270 €
2	32 914 €	3 030 €
3	38 072 €	3 500 €
4	42 187 €	3 880 €
5+	46 291 €	4 260 €

Ce dispositif présente plusieurs avantages :

- Il permet aux accédants de bénéficier d'un **taux de TVA à 5,5 %** et d'une **exonération de Taxe Foncière** pendant 15 ans, à partir de la livraison du logement.
- Les acquéreurs ne **paient le logement qu'une fois celui-ci livré**.
- Il assure la **sécurisation du parcours résidentiel** : avant d'entrer dans son logement, l'accédant à la propriété signe d'abord un contrat de location accession. Une fois le respect de ses plafonds de ressources confirmés, il peut ensuite se porter acquéreur de son logement au prix stipulé dans le contrat de location accession.

En cas d'accident de la vie (décès / invalidité / mutation / chômage / divorce), Habitat 44 s'engage à :

- racheter le logement à un prix fixé (cf. fiche sécurisation HLM),
- reloger les acquéreurs dans le parc locatif social, sous réserves de respect des plafonds de ressources.

Habitat 44 a mandaté la société MFLA-GHT pour gérer la commercialisation de 7 maisons en PSLA (Prêt Social Location-Accession).

Les 7 maisons sont déjà toutes réservées. Prix de vente de 189 500€ à 216 000€.

Financement de la Résidence Gaïa (19 collectifs et 7 individuels)

14 logements PLUS et 12 en PLAI.

Le Prix de revient prévisionnel de l'opération s'élève à **3 864 939 €**, soit 148 651 € au logement.

Parmi ces 26 logements locatifs, 21 ont bénéficié de subventions ANRU dans le cadre de la reconstitution de l'offre de la Bernardière à St Herblain (49 logements démolis).

→ **Fonds propres Habitat 44** : 510 172 €

→ **Subventions** :

- Etat : 6 250 € - Nantes Métropole : 163 000€,
- ANRU : 93 600 €, - AGIRC ARRCO : 32 000€

→ **Prêts**

- Caisse des dépôts : 2 372 617 €,
- prêts Action Logement : 336 300 €,
- autres prêts : 351 000 €

Financement des maisons Villa Gaïa

Le Prix de revient prévisionnel de l'opération s'élève à **1 394 630 €**, soit 199 233 € au logement.

Le prix de vente des maisons oscille entre 189 500 € à 216 000 €.

3. Une seconde opération, La Noue Verrière



Cette maison est située dans un secteur rural de La Chapelle-sur-Erdre au lieu-dit La Noue Verrière. Elle est constituée d'un terrain végétalisé (laissé en friche) et d'une maison d'habitation sur 3 niveaux dont le dernier correspond à des combles. Propriété de la Ville, Habitat 44 a contracté un bail emphytéotique avec la commune sur 60 ans pour y réaliser 4 logements locatifs sociaux (2T2 et 2 T3) et y accueillir prioritairement de jeunes agriculteurs.

Quelle transformation ?

Le garage avec terrasse et l'escalier extérieur actuels seront supprimés.

Très encaissé, le terrain actuel sera défriché et décaissé afin de permettre la réalisation :

- de **2 logements en rez-de-chaussée** et **2 à l'étage**. Un escalier extérieur et une coursive seront construits en façade EST pour y accéder. Les **combles seront aménagés** et 2 chiens assis en ossature bois avec bardage et couverture zinc, seront créés en façade OUEST. La couverture en ardoise sera conservée.
- **d'espaces privés extérieurs** (terrasses ou jardins).
- de **4 places de parking** dont une PMR.

Les façades du bâtiment existant seront repeintes en blanc cassé à l'étage et en gris clair pour le rez-de-chaussée. Les menuiseries seront en PVC

Habitat 44 est en maîtrise d'ouvrage directe sur cette opération et s'appuiera sur le cabinet d'architecture Quattro. Les travaux vont démarrer prochainement pour une livraison prévisionnelle au printemps 2022.



Financement des logements de la Noue Verrière

3 logement PLUS et 1 logement PLAI.

Le Prix de revient prévisionnel de l'opération s'élève à **511 700 €**, soit 127 925 € au logement.

- **Fonds propres Habitat 44** : 112 574 €
- **Subventions** : Etat 7 250 €, NM 21 000€, Commune 55 000€
- **Prêts** Caisse des dépôts : 289 876 €, autres prêts 26 000 €

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 20 966 € par an (soit l'équivalent de 1 747 € par mois). Pour un couple ou une personne seule, avec deux personnes à charge : 40 648 € par an (soit l'équivalent de 3 387 € par mois).
- **Pour être éligible à un logement social d'intégration (PLAI)**, une personne seule doit avoir des revenus imposables inférieurs à 11 531 € par an (soit l'équivalent de 961 € par mois). Pour un couple avec un enfant : 20 203 € (1 684 € par mois).

Ainsi, dans ces nouvelles résidences, Habitat 44 pratiquera **des loyers abordables**, estimés comme suit (loyer moyen - hors charges) :

- ➔ Pour un T2 : 292 € pour un logement financé en PLAI et 321 € pour un PLUS.
- ➔ Pour un T3 : 430 € pour un logement financé en PLAI et 460 € pour un PLUS.
- ➔ Pour un T4 : 456 € pour un logement financé en PLAI et 505 € pour un PLUS.
- ➔ Pour un T4 : 586 € pour un PLUS

A ces loyers, s'ajoutera également **le prix des accessoires qui varie en fonction du type de logement occupé** (individuel ou collectif, PLAI ou PLUS). Ainsi, il faudra compter entre 15 € et 18 € pour un jardin et entre 8 € et 10 € pour un stationnement.

Qui sommes-nous ?

Habitat 44, c'est "l'habitat social en mouvement" :

Habitat 44 est l'Office départemental de la Loire Atlantique et est, à ce titre, présidé par Michel Ménard. **140 collaborateurs y travaillent**, dont 50 % présents dans ses 5 agences locales, au plus près des locataires et des logements.

L'office construit et gère des logements sociaux au service de toutes les collectivités locales du département, et essentiellement destinés aux personnes de condition modeste. Il est aujourd'hui **présent sur 144 communes** des 210 communes du département et compte 8330 logements.

Habitat 44, c'est l'habitat social en mouvement : parce que les défis rencontrés sont sans cesse renouvelés, parce que l'office accompagne les mutations de la société, parce qu'Habitat 44 est un **outil de facilitation** entre les porteurs de projet d'intérêt général et les acteurs de l'immobilier (propriétaires, constructeurs, promoteurs), l'office innove quotidiennement et **diversifie ses réalisations** (FJT, accueil de réfugiés, résidences seniors très sociales). Habitat 44 **compte plus de 2700 logements** sur Nantes Métropole. Il est également partenaire de celle-ci pour des opérations emblématiques de logement social, pour le renouvellement urbain des quartiers de la politique de la Ville ou encore pour l'accession aidée à la propriété à travers le nouvel Organisme de foncier solidaire, Atlantique Accession Solidaire

Pour adresser, déposer, mettre à jour ou renouveler sa demande de logement social en Loire-Atlantique : www.demandelogement44.fr ou www.habitat44.org