

Loire en Scène, un programme mixte face à la Loire

Communiqué de presse

Les premiers bâtiments du programme Loire en Scène sortent de terre face à la Loire sur l'île de Nantes. Lancée fin 2020, la construction s'achèvera en juin 2022 pour le futur Théâtre de Beaulieu et en septembre 2023 pour les logements.



Le programme

Portée par Habitat 44 et Eiffage Immobilier, l'opération Loire en Scène est située au cœur de l'île de Nantes, à l'angle du boulevard François Blain et de la rue du Docteur Zamenhof, face à la Loire. Elle proposera des logements en accession privée, sociale et locatifs sociaux. Des locaux d'activités et le futur théâtre Beaulieu viendront compléter la résidence. Cette stratégie de mixité d'usages doit participer au dynamisme du quartier et à l'amélioration du quotidien des habitants.

Contacts presse

Habitat 44 : Carole Anizon
Tel : 06 07 29 76 99
canizon@habitat44.org

Eiffage : Florence Goulet
Tel : 06 16 99 79 09
florence.goulet@eiffage.com

Des contraintes d'urbanisme respectées

Le projet Loire en Scène s'implante dans la partie Est de l'Île de Nantes, entre le centre commercial Beaulieu et la Loire. Un travail en étroite collaboration avec les architectes a été mené afin de garantir la bonne intégration du programme dans l'environnement existant. La préservation des cônes de vision des résidences La Proue était un des enjeux majeurs du projet. *"Nous avons conçu ce programme immobilier de sorte qu'il réponde au même langage architectural que ces résidences, tout en s'intégrant dans le paysage global très diversifié de l'Île de Nantes"*, affirme Jean-François Renaud, architecte chez Babin-Renaud.

Caractérisé par une urbanisation très hétérogène, ce quartier a en effet été fortement marqué par les différents plans urbains qui se sont succédés depuis les années 60 jusqu'à aujourd'hui (Riehl en 1963, Chenard en 1985, et Chemetoff pour la période 2000-2008).

L'inscription dans le site de l'opération Loire en Scène s'exprime à travers l'architecture des différents bâtiments, qui s'inspire des opérations voisines des années soixante, composées de structure en béton blanc. Le procédé de construction du projet Loire en Scène est particulier avec une trame poteau poutre. La façade est composée majoritairement de panneaux préfabriqués recouverts d'une peinture minérale plus sombre.

Ce procédé présente 3 avantages :

- il favorise l'insertion du projet dans son environnement par les jeux de tons (gris foncé, gris clair) ;
- il valorise les savoir-faire locaux en terme de construction ;
- il limite les désagréments liés au chantier (moins de temps de construction, moins de bruit...).

Une conception de logements qui vise fonctionnalité et confort

Loire en Scène s'imposera comme un lieu de vie à travers la diversité des typologies de logements proposés : 174 logements seront ainsi répartis sur deux ensembles distincts :

- Une **tour de 15 étages** destinée au **programme « libre »** de 86 logements
- Une **tour de 16 étages** de **75 logements locatifs sociaux**, gérés par Habitat 44.
- **13 autres appartements, commercialisés en Bail Réel Solidaire**, seront situés au-dessus du socle qui accueillera les locaux d'activités.

Chacune des tours disposera d'un hall et de deux ascenseurs, deux cages d'escaliers distribueront les logements, l'une depuis la rue du docteur Zamenhof et la seconde depuis le cœur d'îlot.

Pour profiter de nombreuses vues dégagées vers la ville de Nantes et la Loire, les logements sont positionnés dans les angles des deux tours et la plupart sont doublement orientés. Chacun disposera d'un accès indépendant et d'une partie privative extérieure : grand balcon, loggia ou même terrasse.

Organisation des logements

Le plan d'étage courant est basé sur :

- Un assemblage de deux T3 et deux paires de deux T2 pour les logements « libres ».
- Un assemblage de deux T2, un T4 et deux T3 pour les logements locatifs sociaux.

Les logements en Bail Réel Solidaire proposeront également des T5.

Les logements s'organisent de manière rigoureuse, et semblable : d'un côté les entrées, cuisines, salles d'eau, et sanitaires, auxquels s'adossent les espaces principaux (chambre et séjour). Ce dispositif d'assemblage optimise les délais par la répétition d'un même système et offre une grande mutabilité du logement.

Un socle composé de locaux d'activités en rez-de chaussée, surmontés de 13 logements en accession sociale

Loire en Scène, ce sont aussi 6 locaux d'activités

- 1 vendu par Eiffage immobilier
- 5 vendus par Habitat 44

Ces locaux sont accessibles directement depuis le parvis et la rue du docteur Zamenhof. Une hauteur de 4m au rez-de-chaussée permettra une lumière naturelle en profondeur.



Les locaux d'activité seront surmontés de 13 logements commercialisés en Bail Réel Solidaire (voir page 4) : 8 T3, 2 T4 et 3 T5.

Sur 5 locaux d'Habitat 44, 4 sont déjà réservés. Les signatures des compromis de vente devraient intervenir sous 1 mois. Ils devraient accueillir : un cabinet de sophrologie, un cabinet infirmier/puériculture et des coachs et formateurs en entreprise. Précisons que certains consultants sont également acteurs au théâtre Beaulieu.

Le local Eiffage Immobilier a été réservé pour accueillir un cabinet de 5 kinésithérapeutes.

Un théâtre favorisant la proximité avec ses spectateurs

Afin de renforcer cette dynamique d'échanges souhaitée par les porteurs du projet, le nouveau théâtre Beaulieu sera implanté au cœur de ce programme. Une façade vitrée, orientée vers l'Ouest, sera visible, en tant qu'équipement culturel, depuis le pont Georges Clémenceau, un axe transversal majeur de l'île de Nantes.

Olivier Collin, Directeur du théâtre Beaulieu/Cie « MEME PAS CAP » souhaitait « un théâtre avec une jauge de 300 places en gradin. L'architecte a prévu que le dernier rang soit placé à moins de 16 mètres de la scène ». L'encastrement des 2 premiers rangs dans le sol favorisera aussi les échanges entre la salle et la scène.

L'accueil, une loge collective, des sanitaires publics, un espace de répétition, un bureau et une réserve reliée à la scène se trouvent au rez-de-chaussée du théâtre. Celui-ci sera par ailleurs naturellement accessible aux personnes en situation de handicap et pourra accueillir huit fauteuils roulants.

Le Théâtre Beaulieu est l'unique théâtre privé en construction actuellement sur le territoire. Ce projet est financé sur la billetterie et ne bénéficie à ce jour d'aucune subvention d'une quelconque collectivité.

Le parc de stationnement

Afin de répondre aux besoins des différents programmes, un parc de stationnement de 147 places est prévu dans les quatre niveaux du socle en partie Nord de la parcelle. L'accès se fait depuis la rue du docteur Zamenhof

Un chantier assuré par Eiffage Construction

2 grues, plus de 60 hommes mobilisés en permanence : la construction du programme Loire en Scène a été confiée à Eiffage Construction Atlantique Vendée. Lancés début 2021, les travaux s'achèveront en septembre 2023.

Loire en Scène, c'est aussi la possibilité pour des ménages modestes de vivre dans une résidence exceptionnelle.

« Le centre de Nantes doit aussi être accessible aux ménages modestes, souligne David Martineau, nouveau Président d'Habitat 44. Outre nos 75 futurs logements locatifs sociaux nous y avons aussi commercialisé les 13 premiers logements de la Loire-Atlantique en Bail Réel solidaire ».

- ➔ Afin de répondre à la diversité des profils des demandeurs de logements, les **75 appartements locatifs sociaux** proposeront 30 T2, 29 T3, 13 T4 et 3 T5. Ils présenteront les mêmes atouts que ceux en accession libre, exceptés certaines finitions intérieures comme les sols.

L'opération bénéficie de financements « ANRU » du fait que 28 logements sont fléchés en reconstitution d'une opération de démolition située à Saint-Herblain. Les loyers prévisionnels iront de 295€ pour un T2 (47m²) à 628€ pour un T5 (111m²). (Tarif 2020)

Prix de revient prévisionnel : 13,3M€

Subventions (5%) :

- Etat (droit commun) : 56 500€
- Etat (ANRU – reconstitution) : 171 600€
- Nantes Métropole (droit commun) : 276 000€
- Nantes Métropole (ANRU – reconstitution) : 174 000€

Prêts (75%):

- CDC : 9,5M€
- Action logement : 529 000€

Fonds propres H44 (20%) : 2,6M€

- ➔ **Les 13 logements commercialisés en BRS (Bail Réel Solidaire)**, orientés Sud et Ouest, offriront des vues imprenables, sans vis-à-vis, sur la Loire. Destinés aux familles (du type 3 au type 5), ils s'apparentent à des maisons de ville avec pour particularité d'être organisés sur 1, 2, voire 3 niveaux.

Prix de revient prévisionnel : 2,3M€

Subventions :

- Nantes Métropole : 71 500 €
- Département : 71 500 €

Prix de vente : 2,176 M€

Qu'est-ce que le BRS ?

Le Bail Réel Solidaire est un **dispositif d'accession aidée à la propriété**. Le principe est de dissocier la propriété du sol de celle du bâti, d'extraire le coût du terrain du coût du logement. Le prix d'achat proposé pour Loire en Scène était ainsi de 2300€/m² pour les accédants qui, pour en bénéficier, ne doivent pas dépasser les plafonds du prêt social location-accession (pour une personne seule, par exemple : 24 683 € de revenu fiscal de référence). Les prix de vente allaient ainsi de 152 600€ pour un T3 à 218 600€ pour un T5. Le foncier est pris en charge par Atlantique Accession Solidaire (AAS), Organisme de Foncier Solidaire (OFS), et auquel les acquéreurs versent une redevance mensuelle. En cas de revente, AAS encadre le prix pour permettre à d'autres ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété. Il garantit également le rachat en cas de difficultés financières, ainsi qu'un relogement dans le parc de logements locatifs sociaux.

Atlantique Accession Solidaire a été créé le 4 septembre 2019 entre les collectivités territoriales et les opérateurs sociaux de Loire-Atlantique, dont Habitat 44, pour aider les ménages modestes à accéder à la propriété dans les centres-villes. Pour pouvoir proposer ces 13 logements en BRS, Habitat 44 s'est ainsi appuyé sur les aides de Nantes Métropole et du Département de Loire-Atlantique (participation de chacune à hauteur de 5500€/logement).

Qui sont les acquéreurs ?

A ce jour, 12 logements ont été vendus. Le dernier vient de connaître une annulation de réservation. Les acquéreurs sont célibataires, mariés, seuls avec enfants, des familles... Ils/elles sont : Infirmières, chauffeur routier, conductrice de tram, enseignant, auto-entrepreneur... la plupart vient de Nantes Métropole.



Qui sommes-nous ?

Zoom sur Eiffage Immobilier

Le pilotage global du projet est assuré par Eiffage immobilier Grand Ouest.

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 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.

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

Eiffage Construction Atlantique Vendée

Aménagement urbain, construction et travaux services : Eiffage Construction s'appuie sur ses métiers complémentaires pour accompagner les grands projets de construction régionaux. Eiffage Construction intervient sur l'ensemble des secteurs public et privé, en neuf comme en réhabilitation dans une démarche durable de qualité conjuguant respect des coûts, des délais et de l'environnement.

Eiffage Construction n'a de cesse d'innover pour répondre aux nouveaux enjeux urbains et gagner en compétitivité. L'ère de la transformation numérique se matérialise notamment par la généralisation du BIM.

Eiffage Construction est engagé dans une démarche de chantiers propres afin de réduire et de compenser l'impact de ses travaux sur l'environnement.



Habitat 44, l'Habitat social en mouvement

Habitat 44 est l'Office départemental de la Loire Atlantique et est, à ce titre, présidé par David Martineau. **150 collaborateurs y travaillent**, dont 45 % présents dans ses 5 agences locales, au plus près des locataires.

L'office construit et gère des logements sociaux au service des habitants de Loire-Atlantique, essentiellement aux revenus modestes, et propose des résidences adaptées aux besoins et aux enjeux des collectivités locales du département. Il est aujourd'hui **présent sur 144 des 210 communes** du département et compte 8 480 logements dont près de 2800 sur Nantes Métropole.

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, résidence senior très sociale). **Habitat 44, c'est l'habitat social en mouvement.**