



**LA CHAPELLE
SUR ERDRE**

DOSSIER DE PRESSE

La Chapelle-sur-Erdre, le 11 juillet 2022

Inauguration Résidence Gaïa et Villas Gaïa

La Chapelle-sur-Erdre



©W. Berré

Communiqué de synthèse

Habitat 44 continue de se développer sur la métropole nantaise et notamment à La Chapelle-sur-Erdre avec une centaine de logements, pour répondre à la demande croissante de logements sur notre territoire.

33 logements ont été livrés dans le quartier des Perrières en juin 2022 : 26 logements locatifs sociaux pour la résidence Gaïa et 7 maisons en accession sociale (PSLA) pour les Villas Gaïa.

Résidence Gaïa	Villas Gaïa
26 logements locatifs sociaux <ul style="list-style-type: none">• Un collectif de 19 appartements (14 T2 et 5 T3)• 7 maisons individuelles (5 T4 et 2 T5)	7 maisons individuelles en accession sociale (Prêt Social Location-Accession)
→ Proximité des commerces et du tram-train (gare de Nantes à 20 minutes)	
→ Au cœur d'un éco-quartier en sortie de bourg	
→ Un cadre de vie verdoyant	

Les ménages présents sur la résidence ont des profils variés : autant de familles que de personnes seules, la moyenne d'âge est de 45 ans avec une population majoritairement active, 20% d'entre eux sont des retraités.

Habitat 44 - Données clés

- Habitat 44 est l'Office public d'habitat de la Loire-Atlantique, rattaché au Département et à ce titre, présidé par David Martineau, Conseiller départemental.
- Un patrimoine de plus de **8 400 logements et 7 résidences sociales**, représentant 10 % du parc social en Loire-Atlantique, réparti dans 144 communes, y compris au sein de la métropole nantaise.
- Habitat 44 est présent sur **144** des 210 **communes** du département.
- **145 collaborateurs**, dont 50 % présents dans ses 5 agences locales de proximité.
- Près de **1 000 attributions par an** (production neuve et rotation sur le parc existant).

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.

À 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.

Contact presse Habitat 44

Aurélie ROTH
Tél. : 06 07 64 26 21
aroth@habitat44.org

Résidence Gaïa et Villas Gaïa : rue Augustin Fresnel, ZAC des Perrières

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.



L'opération se décline en 2 résidences, chacune avec ses spécificités :

1. En bordure de la rue Fresnel, la Résidence Gaïa propose 26 logements locatifs sociaux :

- Un collectif de 19 appartements (14 T2 et 5 T3) en R+2,
- et 7 maisons individuelles (5 T4 et 2 T5) en R+1.

Les 26 locataires de la résidence ont eu accès à leur logement le 21 juin.

Des loyers modérés pour des ménages à revenus modestes

La première vocation du logement abordable est bien de **permettre à des ménages de se loger, à prix serrés** et dans de bonnes conditions de confort. **Les loyers sont encadrés, plafonnés** et diffèrent selon le type de financement, pour assurer une mixité sociale dans la résidence. Ainsi :

- **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).
- **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 financé en Prêt Locatif Social (PLS)**, une personne seule doit avoir des revenus imposables inférieurs à 27 256 € par an (soit l'équivalent de 2 271 € par mois). Pour un couple avec un enfant : 43 771 € (3 648 € par mois).

Loyers moyens, hors charges et accessoires :

- **Loyer moyen des T2** : entre 343 € (pour un logement financé en PLAI) et 387 € (pour un logement financé en PLUS).
- **Loyer moyen des T3** : entre 465 € (pour un logement financé en PLAI) et 476 € (pour un logement financé en PLUS).
- **Loyer moyen des T4** : entre 469 € (pour un logement financé en PLAI) et 520 € (pour un logement financé en PLUS).
- **Loyer moyen des T5** : 608 € (logements financés en PLUS).

Qui sont nos locataires ?

Habitat 44 a travaillé en étroite collaboration avec les services de la Mairie de La Chapelle-sur-Erdre pour les attributions des logements.

Au 1er janvier 2021, la demande locative exprimée était de 775 demandes de rang 1 sur la Commune et de 36 079 demandes de rang 1 sur Nantes Métropole.

Composition des 26 ménages de la résidence Gaïa :

- Les locataires sont essentiellement des familles avec ou sans enfants ou des personnes seules
- La moyenne d'âge des locataires en titre est de 45 ans.
- 80% des locataires ont un emploi ou sont en recherche d'emploi, et 20% sont des retraités
- 77% des ménages ont des niveaux de ressources situés entre 0 et 59% des plafonds autorisés et 23% ont des niveaux de ressources situées à + de 60% des plafonds autorisés.

Origine géographique des demandeurs

- 12% des locataires habitaient déjà sur la commune de La Chapelle-sur-Erdre
- 77% viennent d'autres communes de Nantes Métropole
- Les autres locataires vivaient sur d'autres communes du département,

2. De l'autre côté de la venelle, Les Villas Gaïa sont composées de 7 maisons individuelles en accession sociale.

Les 7 propriétaires accédants des maisons ont eu leur logement entre le 13 et le 16 juin.



7 Maisons commercialisées en PSLA (Prêt Social Location-Accession).

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 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).

Qui sont les acquéreurs ?

- Tous les accédants sont issus du logement social, dont 2 étaient locataires d'Habitat 44
- Les acquéreurs sont des couples ou des célibataires avec enfants
- Tous travaillent ou sont en recherche d'emploi
- La grande majorité des acquéreurs vivaient déjà à La Chapelle-sur-Erdre, les autres viennent d'autres communes de Nantes Métropole

Résidence Gaïa et Villas Gaïa : Le projet architectural

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 opérationnels.
- Derrière le collectif, **les 14 maisons** ont été construites selon un système constructif classique qui respecte l'architecture environnante : maçonnerie avec enduit blanc, gris, ocre chaud ou habillage bois en alternance. Elles présentent toutes les mêmes qualités de confort de vie (volumes, luminosité...) et d'organisation : chacune bénéficie 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 a pris 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 vient compléter l'alignement des constructions existantes. Les maisons individuelles, en retrait, sont situées derrière le collectif.

La conception des bâtiments (maisons groupées et immeuble compact) favorise 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 part des rues Augustin Fresnel et Marie Curie pour desservir les maisons et le collectif. Plusieurs accès piétons sont présents pour permettre la desserte de tous les logements et établir des connexions avec les cheminements existants.

Les accès voiture s'effectuent depuis la voie nord, via les rues Marie Curie et Augustin Fresnel. Les stationnements aériens se situent 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 sont assurés par des chaudières gaz individuelles.

Conformément aux dernières normes thermiques et acoustiques, les logements garantissent confort optimal et maîtrise des consommations. Pour répondre au cahier des charges de la ZAC, le **taux de couverture en énergie renouvelable est 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 présente 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 a eu lieu en juin 2022 .

Les financements

Résidence Gaïa – 26 logements locatifs sociaux (19 collectifs et 7 individuels)

14 logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et 12 en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Le prix de revient prévisionnel de l'opération s'élève à **3 710 801 €**, soit 142 723 € 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** : 372 028 € (10%)

→ **Subventions** :

- Etat : 5 750 €
- Nantes Métropole : 163 000€,
- ANRU : 93 600 €,
- AGIRC ARRCO : 24 000€

→ **Prêts**

- Caisse des dépôts : 2 595 123 €,
- prêts Action Logement : 288 300 €,
- autres prêts : 169 000 €

Villa Gaïa - 7 maisons commercialisées en PSLA (Prêt Social Location-Accession)

Le Prix de revient prévisionnel de l'opération s'élève à **1 383 536 €**, soit 197 648 € au logement.

Le prix de vente des maisons se situe entre 189 500 € et 216 000 €.

Focus sur Habitat 44 – L'habitat social en mouvement

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.

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'accèsion aidée à la propriété à travers l'Organisme de foncier solidaire, Atlantique Accession Solidaire.

Habitat 44 s'est engagé dans deux projets emblématiques du territoire :

- ✓ Avec l'opération Loire en Scène, à Nantes, qui offrira les **13 premiers logements en Bail Réel Solidaire** du département.
- ✓ Avec le futur **Centre international de Séjour**, dédié à l'accueil de groupes scolaires, de jeunes touristes, clubs sportifs... en partenariat avec La Ligue de l'Enseignement/FAL44.

Informations pratiques

L'agence Cœur de Loire de Saint-Herblain, est l'interlocutrice des locataires d'Habitat 44 de La Chapelle-sur-Erdre. Composée de 15 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