



DOSSIER DE PRESSE

Nantes, le 13 juin 2023

## Résidence du Lac à Couëron

Visite de chantier d'un lieu innovant destinés aux seniors



Actuellement en travaux, la Résidence du Lac, à Couëron, ouvrira ses portes début 2024.

Ce chantier d'envergure proposera à termes 24 logements locatifs sociaux gérés par Habitat 44 et destinés aux séniors, une résidence autonomie de 40 logements, gérée par Habitat Séniors Atlantique de l'association Adelis, ainsi qu'un tiers-lieu.

“La réalisation de cette résidence répond à un enjeu de territoire : accompagner les évolutions démographiques en proposant un lieu innovant, avec différents niveaux de services, pour bien vieillir.” David Martineau, président d'Habitat44.

### CONTACTS PRESSE

Habitat 44 : Aurélie ROTH  
Tél. : 02 40 12 71 37 | 06 07 64 26 21  
aroth@habitat44.org

## 1. Accompagner les besoins du territoire et répondre aux attentes des usagers

Le projet de Résidence du Lac s'inscrit dans un besoin territorial. Au regard de l'évolution démographique du département et, plus précisément du territoire Couëronnais, il est apparu essentiel de pouvoir proposer une offre d'habitat social adapté aux seniors à revenus modestes.

Ainsi, la Ville de Couëron a souhaité réaliser avec Habitat 44 et le soutien du Département de Loire-Atlantique un nouveau lieu d'accueil qui réponde au plus près des attentes des futurs usagers et résidents.

Pour construire ce projet, Habitat 44, Adelis, gestionnaire de la future résidence autonomie et la Ville, ont souhaité constituer un « **groupe ressources** » autour de 15 à 25 participants, seniors volontaires issus du fichier commun de la demande de logement social et potentiellement éligibles à ce lieu de vie. Ils ont également impliqué des représentants du Comité local des Retraités et Personnes âgées de Couëron (CLRPA Couëron) et du Conseil des sages de la Ville. Différents temps de concertation ont été réalisés afin de faire émerger des besoins et attentes spécifiques.

*Pour Carole Grelaud, maire de Couëron : "La concertation d'habitants a permis de définir un projet vraiment adapté aux besoins du territoire, notamment en termes d'animations. La composition du projet permet également d'apporter une réponse qualitative aux personnes disposant de revenus contraints. Pour l'équipe municipale c'est un axe important."*

## 2. Un projet innovant pour favoriser le lien social

Permettre aux habitants de choisir leur cadre d'habitation et les rendre acteurs de leur propre parcours, c'est toute la philosophie de l'engagement du Département et d'Habitat 44 dans ce projet.

Destinée à une population « Séniors », la résidence proposera deux types d'hébergement :

- **40 logements en résidence autonomie** gérés par Adelis,
- **et 24 en locatifs sociaux** gérés par Habitat 44.

A travers cette opération mixte, l'ambition d'Habitat 44 et d'Adelis est d'apporter une réponse nouvelle et de qualité, en matière de logement neuf adapté mais aussi de vie collective et de lien social permettant de retarder la perte d'autonomie. Un partenariat sera également établi avec la Ville au service de ces objectifs.

Au cœur de la résidence, un espace de vie partagé, Tiers-lieu, accueillera les résidents, leurs familles mais aussi les habitants du quartier et les associations.

Le cœur d'ilot favorisera les rencontres : jeu de boules pour les grands, aire de jeux d'enfants pour les petits visiteurs, jardins potagers et fruitiers en gradins, cabane pour les jardiniers, récupérateur d'eau, composteur , bancs, tables...

Au Département de Loire-Atlantique, la question du logement est intimement liée aux priorités sociales. Garantir à chacun l'accès à un logement abordable et de qualité, écologiquement durable, c'est garantir un droit fondamental qui conditionne l'accès aux autres droits sociaux. Parmi les actions qu'il met en œuvre, le Département soutient Habitat 44, bailleur social de la collectivité, dans le cadre d'une convention signée en 2022 pour les six prochaines années (15 M€).

Aujourd'hui, 360 000 habitants de plus de 60 ans vivent dans le département, et environ 1/3 a plus de 75 ans. Avec l'augmentation prévisionnelle de cette part de la population, il est indispensable d'accompagner ce défi démographique en Loire-Atlantique alors que 85% de la population exprime le souhait de vieillir le plus longtemps possible chez soi. Lors de la prochaine Assemblée départementale, les 26 et 27 juin, le Département de Loire-Atlantique va présenter ses orientations pour les cinq années à venir sur la politique de l'âge via un nouveau schéma. Déploiement de nouvelles résidences autonomies, attractivité des métiers de l'autonomie, rénovation des services d'aide à domicile, soutien aux EHPAD et à leur rénovation, appui renforcé aux aidants, suivi et contrôle de la qualité de l'accompagnement à domicile et en établissement font partie des actions prioritaires identifiées.

**Pour Michel Ménard, président du Département :** « La future résidence du Lac à Couëron, dédiée aux séniors, sera un lieu innovant pour vivre et vieillir dans un environnement pensé avec et pour les personnes âgées. C'est une réponse nouvelle et de qualité, en matière de logement neuf adapté mais aussi de vie collective et de lien social permettant de retarder la perte d'autonomie, soutenue à hauteur de 1,25 M€ par le Département, principal financeur de ce projet. Dans le futur schéma sur la politique de l'âge, qui sera très prochainement présenté, l'ambition départementale est de contribuer au déploiement de nouvelles solutions d'habitat pour les personnes âgées sur l'ensemble du territoire, notamment les résidences autonomie. »

Le projet de ce futur lieu de vie vise à activer deux facteurs-clés, identifiés par les études autour de

la prévention du vieillissement :

- **La poursuite des activités** qui mettent en jeu les capacités d'adaptation de l'organisme, favorisent la perception des relations sociales et limitent les risques de vieillissement cérébral/cognitif.
- **La détection et la prise en charge précoce des maladies ou des troubles** susceptibles d'entraîner des désordres en cascade des autres fonctions de l'organisme (troubles de la marche, état dépressif, altération de l'état nutritionnel...), par des outils de repérage et une veille active de la part du facilitateur gestionnaire.

### 3. Un lieu de vie épanouissant

Plus que des logements, Habitat 44 et Adelis souhaitent proposer un lieu de vie.

La résidence autonomie proposera les prestations suivantes :

- Un personnel « facilitateur-gestionnaire », présent physiquement (en journée) au sein de la résidence ;
- Service d'astreinte 24h/24h et 7j/7j mutualisé avec les autres sites d'Adelis ;
- Maintenance des logements et parties communes ;
- Actions collectives ou individuelles de prévention de la perte d'autonomie ;
- Accompagnement individualisé en lien avec les acteurs du territoire :
  - Accès aux droits, soutien administratif
  - Coordination portage de repas, aide et soins à domicile, prestataires extérieurs (coiffeur, esthéticienne, pédicure...)

Une dynamisation du collectif qu'Adelis et Habitat 44 entendent développer au sein de la résidence, en particulier autour du « Tiers-lieu » :

- Accès aux espaces partagés - café solidaire, petite salle de réunion, point cyber, salon-bibliothèque-médiathèque ;
- Participation aux activités communes et services auto-produits (préparation collective de repas, repas partagé, fêtes, achats groupés, déplacements groupés...)
- Coordination des partenariats avec les acteurs du territoire (associations, professionnels de santé, commerçants ...).

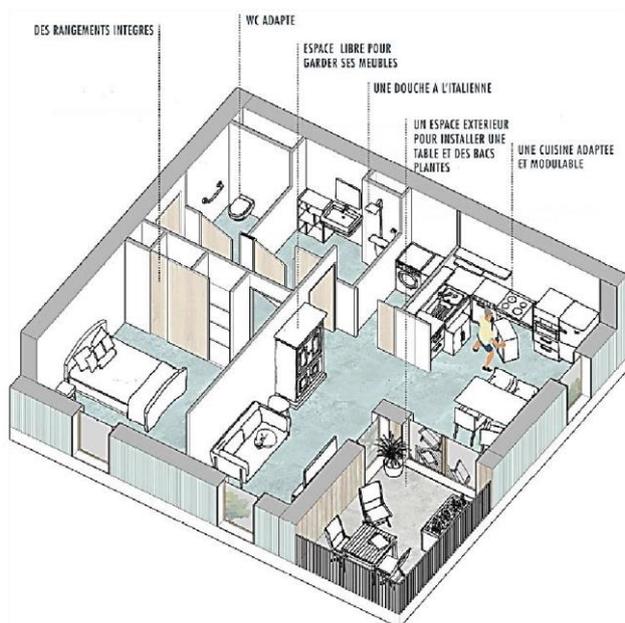
En outre, l'ouverture des services pourra s'étendre à des publics extérieurs et le tiers lieu mis à disposition pour d'autres activités ou occupations de partenaires locaux.

**Pour David Mazurelle, président d'Adelis:** "Ce futur Tiers-Lieu, cœur de cet îlot, et de notre projet social, sera un générateur de liens entre les résidents, leurs familles mais aussi les riverains et partenaires associatifs de la commune. Cet espace de vie partagé va dynamiser le vivre-ensemble et répondre aux besoins locaux par les initiatives collectives et la participation citoyenne."

## 4. Une résidence à échelle humaine

Ce sont ainsi 6 petits collectifs, du R+1 au R+3 (avec ascenseurs), qui accueilleront les 64 locataires : 40 dans la résidence autonomie d'Adelis et 24 dans les locatifs sociaux d'Habitat 44.

### Des logements adaptés



Les 64 logements, très fonctionnels, comprendront les équipements suivants :

- Une douche à l'italienne et des sanitaires anticipant une future perte de mobilité.
- Des volumes de rangements intégrés dans la chambre
- De larges baies vitrées et la double exposition de 90% des logements favoriseront la lumière naturelle.
- 60 des 64 logements disposeront de 2 pièces au moins, voire de 2 chambres séparées (pour les 15 T3) ce qui permettra l'accueil ponctuel d'un proche (ami, enfant ou petit-enfant) en autonomie.
- Plus généralement, les logements sont d'une superficie confortable : 52 m<sup>2</sup> en moyenne.

Au cœur de la résidence, **un espace de vie partagé, générateur de liens**, accueillera les résidents, leurs familles mais aussi les habitants du quartier et les associations. Dénommé « Tiers-lieu », en référence au fait qu'il ne s'agit surtout pas d'une salle polyvalente, il sera l'aiguillon du lien collectif et de l'ouverture de la résidence sur son environnement.

D'une superficie d'environ 125 m<sup>2</sup> utiles, cet espace, situé à l'est de la parcelle, est directement visible depuis l'espace public afin d'attirer des personnes extérieures.

Le Tiers-lieu proposera les fonctionnalités suivantes :

Au rez-de-chaussée :

- **Une cuisine équipée et partagée**, permettant aux résidents de préparer en commun un repas collectif, prendre des cours de cuisine...
- **Une grande salle modulable** pouvant accueillir un repas en famille (10 personnes environ), un événement festif, ainsi qu'un **espace chaleureux, type salon** avec coin bibliothèque / médiathèque pour favoriser le dépôt ou l'échange de livres / films ...
- **Une terrasse extérieure couverte**, permettant d'élargir la capacité d'accueil et d'organiser ainsi une fête de la résidence (50 à 60 personnes) ;
- Le **bureau du responsable de site Adelis**, permettant une présence clairement visible et sécurisante.



Au premier étage (desservi par l'escalier intérieur ou l'ascenseur du bâtiment voisin) :

- **Deux salles modulables** permettant d'offrir des activités **d'entretien physique et de bien-être** ou bien **d'accompagnement du vieillissement** (prévention des chutes, en partenariat avec la maison de santé voisine), activités qui seront soit spécifiques aux résidents, soit ouvertes au quartier ;
- **Une vaste terrasse extérieure découverte**, orientée Ouest.

## 5. Une résidence ouverte sur le quartier

Cette résidence s'inscrit dans le développement de la Zac de la Métairie, créée en 2005 et aménagée par Loire-Océan Développement.

Ce site se situe à l'interface d'un environnement urbain avec ses services (centre-bourg de La Chabossière avec ses équipements, ses commerces, ...) et d'un patrimoine naturel privilégié comme le lac de Beaulieu.

Une maison de santé est en cours de construction dans un bâtiment limitrophe, regroupant des professionnels de différentes disciplines (médecin généraliste, kinésithérapeutes, ostéopathe, pédicure-podologue et orthophoniste).

Les futurs résidents bénéficieront également de la présence du réseau de transports en commun avec la ligne 71 notamment.

## 6. Une approche environnementale affirmée

### Un haut niveau de performance énergétique

L'objectif de l'opération est la **RT 2012 - 20 %**, avec notamment :

- des déperditions énergétiques limitées grâce à une **isolation répartie pour les murs à ossature bois** (isolation thermique et impact carbone limité).
- l'installation de panneaux solaires sur les bâtiments E et F, pour alimenter les services généraux (éclairage, VMC, ascenseur).



### Une dimension paysagère particulièrement travaillée

La place de la voiture a été volontairement limitée en surface afin de dégager des espaces extérieurs généreux, sous formes de jardinets privatifs et d'espaces communs qualitatifs.

Le cœur de l'îlot, dédié aux interactions sociales et à la déambulation, sera particulièrement paysagé. Des venelles, souvent ombragées, sont plantées de végétaux adaptés et assurent la mise à distance nécessaires vis-à-vis des logements. Une noue de récupération des eaux pluviales est également programmée.

### Le choix intégré des produits de construction

Les parois ne participant pas à la structure des bâtiments sont réalisées en ossature bois à isolation répartie en ouate de cellulose, un matériau issu du recyclage de papiers et de résidus de scierie, qui lui confèrent un **faible impact carbone** tout en assurant une bonne résistance thermique. Le projet favorise également les isolants biosourcés et notamment la laine de bois.

Les façades rideaux et menuiseries choisies sont de fabrication française. Pour la plupart, elles sont de type bois / aluminium. Le bois est sélectionné parmi les essences locales et issues de forêt française. Ce choix présente un intérêt thermique mais c'est également un atout en termes de recyclage et d'impact carbone.

### Une gestion de l'eau maîtrisée

Les robinetteries individuelles sont équipées de limiteur de débit permettant de **limiter les consommations en eau**. En ce qui concerne les eaux pluviales, une importante surface est aménagée en espaces verts permettant une infiltration du site. Les surfaces imperméabilisées sont minimisées. Des noues ainsi qu'un bassin de rétention sont également aménagés pour compenser les surfaces imperméabilisées.

## 7. Le planning prévisionnel

- Fin clos couvert : fin juin
- Fin cloisonnement : septembre 2023
- Réception et mise en service : décembre 2023
- Livraison entrée des locataires : fin janvier 2024

## 8. Un montage financier innovant pour des loyers et des prestations à coûts maîtrisés

La résidence autonomie gérée par Adelis et les locatifs sociaux seniors gérés par Habitat 44 offrent des modes de gestion et des niveaux de services différents mais partagent la même ambition : un coût pour les résidents qui soit le plus bas possible.

Le coût total prévisionnel de cette opération est de plus de 10,99M€ TTC.

| 64 logements            | 40 logements<br>résidence<br>autonomie + Tiers-<br>lieu | 24 logements<br>locatifs seniors<br>ASV | Total TTC    |
|-------------------------|---|---|--------------|
| Charge foncière         | 1 032 193 €   | 682 351 €                               | 1 714 544 €  |
| Travaux de construction | 4 867 475 €   | 3 317 264 €                             | 8 184 739 €  |
| Honoraires              | 501 059 €   | 341 194 €                               | 842 253 €    |
| Frais généraux          | -   | 101 560 €                               | 101 560 €    |
| Total TTC               | 6 550 467 €   | 4 442 369 €                             | 10 992 836 € |

Après de nombreux échanges avec l'Etat (Préfecture, DDTM, DDCS, Ministère), les services de Nantes Métropole et Département de Loire-Atlantique, un cadre juridique et financier hybride a été retenu, nécessitant des efforts notoires de la part de tous les partenaires

o **Les 40 logements en résidence autonomie**

Cette première résidence d'Habitat Séniors Atlantique s'inscrit dans le modèle social, juridique et économique des Résidences Autonomies du secteur médico-social.

- un financement fortement dérogatoire a été accordé par l'Etat par rapport aux financements de droit commun pour réintroduire des loyers plus bas (10 % seulement de prêts PLS, contre 50 % de PLUS et 40 % de PLAI).
- des subventions exceptionnelles ont été octroyées par le Département, Nantes Métropole, et la Ville de Couëron.
- des subventions et des prêts bonifiés ont été versés par les caisses de retraite.
- des fonds propres ont été injectés par Habitat 44.

Les prestations de service seront adossées au loyer du logement et ajustées aux besoins réels, afin d'en limiter les charges aux usagers. L'ouverture du Tiers-lieu et des services à des personnes extérieures généreront des recettes complémentaires.

o **Les 24 logements sociaux**

Réservés à des séniors dans le cadre de la loi « Adaptation de la Société au Vieillessement » (ASV), ils seront financés à 65 % en PLUS et 35 % en PLAI.

Le plan de financement prévisionnel qui découle de ce montage juridique est le suivant :

| Types de financements  | 40 logements résidence autonomie + Tiers-lieu            | 24 logements locatifs séniors ASV                        | Total TTC           |
|--|--|--|---------------------|
| Subventions au logement social<br><i>dont Etat :</i><br><i>dont Nantes Métropole :</i>                                     | <b>556 000 €</b><br><i>384 000 €</i><br><i>172 000 €</i> | <b>255 000 €</b><br><i>126 000 €</i><br><i>129 000 €</i> | <b>811 000 €</b>    |
| Subvention Ville de Couëron<br><i>Dont Département de Loire-Atlantique - Soutien aux territoires :</i><br><i>356 568 €</i> | <b>603 849 €</b>   | <b>201 313 €</b>   | <b>805 162 €</b>    |
| Subvention Département de Loire-Atlantique – Plan de relance   | <b>513 254 €</b>   | <b>337 500 €</b>   | <b>900 000 €</b>    |
| Subvention AGIRC-ARRCO Action sociale  | <b>220 000 €</b>   | <b>91 500 €</b>  | <b>311 500 €</b>    |
| Subvention Etat – Plan de Relance  | <b>513 254 €</b>   |  | <b>513 254 €</b>    |
| Fonds propres Habitat 44 (Département de Loire-Atlantique)   | <b>614 036 €</b>   | <b>444 237 €</b>   | <b>1 318 405 €</b>  |
| CARSAT Prêt sans intérêt   | <b>785 000 €</b>   | -  | <b>785 000 €</b>    |
| Prêts logement social PLS, PLUS et PLAI  | <b>2 286 085 €</b>                                       | <b>2 272 582 €</b>                                       | <b>4 962 127 €</b>  |
| Autres prêts (prêt de haut de bilan, Booster, à taux fixe)   | -  | <b>768 451 €</b>   | <b>719 280 €</b>    |
| <b>Total TTC</b>   | <b>6 550 467 €</b>                                       | <b>4 442 369 €</b>                                       | <b>10 624 438 €</b> |

## Qui sommes-nous ?



### 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. Près de **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 145 des 210 communes du département et compte plus de 8 600 logements.

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.**

Depuis plus de 75 ans, **adelis rassemble des militants et une centaine de professionnels** mobilisés pour une cause commune : construire une société plus humaine. Animée par des valeurs humanistes fondées sur les principes de l'éducation populaire, du développement durable et de l'économie sociale et solidaire (ESS), **adelis s'est fixée pour objectif d'accompagner les personnes en transition à tous les âges de la vie.**



Ainsi, au fil des années et au travers de ses différentes activités, adelis a mis en place des réponses en matière de logements accompagnés pour les jeunes étudiants et jeunes actifs avec Habitat Jeunes Atlantique, d'accompagnement global des jeunes de moins de 26 ans avec Cap Jeunes, d'accompagnement à l'emploi durable avec Médiation Emploi, ou dans une logique d'intermédiation avec sa filiale Inserim, Entreprise de Travail Temporaire d'Insertion membre du Réseau Adecco Inclusion. L'association accueille aussi tous publics à l'Espace Beaulieu sur l'île de Nantes, avec l'Espace Beaulieu (un restaurant, 14 salles et un amphithéâtre de 280 places).

Pour adelis, s'investir dans une offre en direction des seniors s'inscrit dans une priorité sociétale aujourd'hui non couverte : proposer une **formule inclusive de logements accompagnés**, qui concourt au maintien du lien social des ménages et personnes à revenus modestes et leur permet ainsi de bien vieillir chez eux. **La spécificité du projet d'Habitat Séniors Atlantique**, dont la première traduction concrète est la résidence du Lac à Couëron, repose sur une fonction de « **facilitateur** » auprès des seniors, qui transpose pour ces derniers, l'accompagnement vers l'autonomie déployée auprès des jeunes.

[www.adelis.asso.fr](http://www.adelis.asso.fr)