



3, Bd Alexandre Millerand
44200 Nantes

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

DOSSIER DE PRESSE

Ancenis-Saint-Géréon, le 28 septembre 2023



Le Tertre - Ancenis-Saint-Géréon

Inauguration



Inaugurée ce jour, la résidence Le Tertre propose 57 logements locatifs sociaux acquis en VEFA par Habitat 44. Dans un objectif de mixité sociale, 16 logements sont dédiés à un public senior et 4 logements sont destinés à de l'habitat inclusif pour personnes en situation de handicap psychique grâce au partenariat entre l'Udaf 44 et Habitat 44, dans le cadre du dispositif « famille gouvernante ».

Ces 57 logements ont été réalisés par le promoteur Loire Aménagement Construction.

Contact presse Habitat 44

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

Ancenis-Saint-Géréon, une commune dynamique et solidaire

Ancenis-Saint-Géréon est une commune nouvelle, créée le 1er janvier 2019, issue de la fusion entre deux communes historiques, Ancenis et Saint-Géréon. Elle compte aujourd'hui 11 000 habitants. Elle est la ville-centre d'un bassin de vie de 80 000 habitants et d'une Communauté de Communes, la COMPA (67 000 habitants). Ancenis-Saint-Géréon se situe à l'Est de la Loire Atlantique à mi-chemin entre Nantes et Angers.

Son patrimoine architectural et naturel, progressivement valorisé, a façonné une identité mêlant la ténacité bretonne et la douceur de l'Anjou.

La force de son tissu industriel, de ses pôles commerciaux, de ses services, de son activité agricole autour de la vigne font d'Ancenis-Saint-Géréon une ville où l'on se forme, travaille, se distrait, se soigne. La multitude d'équipements participe à la qualité du cadre de vie : stades et salles de sport, théâtre, médiathèque, cinéma, hôpital, gare, etc.

La résidence Le Tertre s'inscrit dans le cadre d'une densification maîtrisée au sein d'un environnement construit constitué d'ensemble d'habitats et de bâtiments d'activités. Elle est située sur un terrain auparavant occupé par une maison individuelle, un commerce et des dépendances, bordé au nord par des bâtiments d'activités, au sud et à l'est par des fonds parcelles d'habitations et à l'ouest par rue du Tertre.

Le Tertre, une résidence mixte de 57 logements pour favoriser le vivre ensemble

Grâce au partenariat étroit entre Habitat 44 et la commune, la résidence Le Tertre propose des logements de qualité, financièrement accessibles, qui offrent mixité et inclusion sociales.

La résidence a été livrée en trois tranches : décembre 2022, février et mai 2023, après 15 mois de travaux. Pour répondre à la demande locative du territoire, les petites typologies de logements ont été privilégiées avec une majorité de types 2.

→ **La Résidence Le Tertre** est composée de :

- 3 T1 bis
- 28 T2
- 18 T3
- 3 T4
- Et 5 pavillons T5

Les logements collectifs sont répartis sur 4 bâtiments en R+2. Tous les logements situés en rez-de-chaussée sont accessibles et adaptés pour les seniors. Un local commercial de 120 m² ainsi qu'une salle commune de 50 m² réservée aux habitants se trouvent en rez-de-chaussée d'un des bâtiments. Les 5 maisons individuelles T5 sont, quant à elles, positionnées au sud de la parcelle.



L'architecture est simple et contemporaine avec des éléments maçonnés en enduit blanc et anthracite. Les couvertures sont en bac acier blanc et les menuiseries en PVC blanc.

52 places de stationnement, 5 locaux vélos et 1 local pour les deux-roues motorisés viennent compléter l'offre. Les voiries desservant les bâtiments sont traitées en enrobé et des cheminements en stabilisé contournent les bâtiments et donnent accès à un jardin partagé.

Les maisons individuelles disposent d'un jardin privatif bordé, en fond de parcelle, d'un cheminement pour en faciliter l'entretien.

Une attention particulière a été apportée au traitement paysagé avec la plantation d'arbres, de plantes rampantes et tapissantes.

Une résidence inclusive

L'Udaf de Loire-Atlantique étend ses habitats inclusifs « Famille Gouvernante » en ouvrant un neuvième logement partagé et accompagné à Ancenis.

L'objectif de l'habitat inclusif est de proposer un logement et un accompagnement sur mesure à chaque habitant.

C'est pourquoi, avant même l'emménagement dans les nouveaux appartements loués par Habitat44, les habitants se sont rencontrés. Ils ont pu échanger ensemble et avec le coordinateur animateur de l'udaf44 sur leurs désirs de vie partagée et se projeter dans ce qui allait être leur quotidien. Pendant l'été, chacun a pu prendre le temps de s'installer et aujourd'hui, les premiers bénéficiaires se font ressentir : « Je suis moins angoissée depuis que je suis là », « savoir que je vais voir des gens tous les jours et que je ne mangerai pas seule me fait beaucoup de bien ! »

L'habitat inclusif développé par l'Udaf de Loire-Atlantique apporte aux personnes une véritable stabilité par le logement. La proposition d'activité et la gestion de la vie collective par le coordinateur animateur, l'accompagnement de vie quotidienne par les professionnelles de l'ADAR et la continuité du parcours de soins permettent aux personnes fragilisées de vivre sereinement au sein d'un lieu de vie sécurisant. En plus de répondre à ces besoins, ces habitats proposent une réponse pour aider les personnes à sortir de leur isolement et les accompagner vers plus d'autonomie.

La réussite du projet d'habitat inclusif est étroitement liée à l'articulation entre logement, soins, et accompagnement. C'est pourquoi l'Udaf 44 s'appuie sur des partenaires opérationnels tels que le bailleur Habitat 44 qui soutient depuis de nombreuses années le développement de nos habitats inclusifs, l'ADAR 44 et les professionnels de l'établissement psychiatrique de Loire Atlantique Nord (Epsylan) dont ceux du CMP d'Ancenis Saint Géréon

16 logements adaptés au vieillissement

- ➔ **Sécurité** : La résidence est sécurisée par des systèmes de contrôle d'accès sur l'ensemble des issues. Les logements sont équipés de visiophones. Dans les parties communes et circulations, la puissance d'éclairage est importante et les changements de niveaux font l'objet de contrastes visuels.
- ➔ **Confort** : Les logements situés en rez-de-chaussée sont tous équipés de bacs de douches ultra-plats, de barres de maintien dans les salles d'eau et les toilettes.

Des loyers modérés pour des ménages à revenus modestes

La première vocation du logement abordable est bien de **permettre à des ménages modestes de se loger, à prix serrés** et dans de bonnes conditions de confort. **Les loyers des logements sociaux sont encadrés et plafonnés :**

- **Pour être éligible à un logement social standard (PLUS)**, une personne seule doit avoir des revenus imposables inférieurs à 21 878 € par an (soit l'équivalent de 1 823 € par mois). Pour un couple : 17 531 € par an (soit l'équivalent de 2 435 € par mois).
- **Pour être éligible à un logement social d'intégration (PLAI)**, une personne seule doit avoir des revenus imposables inférieurs à 12 032 € par an (soit l'équivalent de 1003 € par mois). Pour un couple : 16 723 € (1 461 € par mois).

Loyers moyens de la résidence Le Tertre, hors charges et accessoires :

- **Loyer moyen des T1bis** : entre 196 € (pour un logement financé en PLAI) et 222 € (pour un logement financé en PLUS).
- **Loyer moyen des T2** : entre 264 € (pour un logement financé en PLAI) et 300 € (pour un logement financé en PLUS).
- **Loyer moyen des T3** : entre 372 € (pour un logement financé en PLAI) et 423 € (pour un logement financé en PLUS).
- **Loyer moyen des T4** : entre 408 € (pour un logement financé en PLAI) et 460 € (pour un logement financé en PLUS).
- **Loyer moyen des T5** : entre 533 € (pour un logement financé en PLAI) et 603 € (pour un logement financé en PLUS).
1 logement T5 est financé en PLS (Prêt Locatif Social) avec un loyer de 748 €.

Nos locataires

Premier bailleur social présent sur la commune avec 580 logements, **Habitat 44** a travaillé en étroite collaboration avec les services de la Mairie pour les attributions des logements. 9 logements de la résidence du Tertre **correspondent à des mutations** (locataire d'un logement social qui intègre un autre logement social).

Composition des ménages de la résidence :

- La résidence Le Tertre est **majoritairement occupée par des personnes seules** à 53%. Les autres habitants de la résidence sont des personnes seules avec enfants et des couples avec ou sans enfants.
- 62% des locataires ont **entre 26 et 59 ans**, 29% ont **plus de 60 ans** et 9% ont **moins de 25 ans**.
- 40% des ménages ont **des niveaux de ressources inférieurs à 39% des plafonds fixés**, 34% se situent **entre 40 et 59% des plafonds** et 26% ont des ressources **supérieures à 60% de ces plafonds**.
- 56% sont actifs, 24% sont retraités, 20% en invalidité.
- 8 personnes sont en colocation (habitat inclusif).

D'où viennent-ils ?

66% des habitants de la résidence vivaient déjà à Ancenis-Saint-Géréon, 11% viennent d'autres communes de la COMPA, 17% de Nantes métropole et 6% d'autres départements.

Financement des logements

Sur les 57 logements de la résidence Le Tertre, **33 logements sont financés en PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social), **23 en PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et **1 en PLS** (Prêt Locatif Social).

Le prix de revient prévisionnel total est de : **6,7 M€ TTC**.

Les fonds propres d'Habitat 44 s'élèvent à **670 000 € (10%)**

→ Subventions

État : 116 500 €

→ Prêts

Banque des Territoires : 5 700 000 €

Action logement : 180 000 €

Qui sommes-nous ?

Habitat 44 est **l'office public de l'habitat de la Loire-Atlantique**. Il est rattaché au Département et est, à ce titre, présidé par David Martineau, Conseiller départemental.

Le Département de Loire-Atlantique soutient Habitat 44 à hauteur de 15 M€ sur la période 2022-2027 pour répondre à des enjeux forts liés à l'excellence énergétique, la revitalisation des centre-bourgs et aux projets d'innovation sociale.

Habitat 44 construit et gère des logements sociaux au service de toutes les collectivités locales du département et compte :

- 8 600 logements, soit 10 % du parc social en Loire-Atlantique, dans 144 communes
- 7 résidences sociales (142 logements-foyers)
- Près de 950 logements sur la COMPA.

150 collaborateurs y travaillent, dont 50 % au plus près des locataires, dans 5 agences locales de proximité.

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).

Habitat 44 innove quotidiennement et diversifie ses réalisations : foyers jeunes actifs, tourisme social, accueil de réfugiés, résidences seniors très sociales).

Informations pratiques

L'agence Loire Vignoble, située à Ancenis-Saint-Géréon, est responsable de l'accompagnement des locataires de la résidence Le Tertre.

Composée de 12 salariés, son directeur est Olivier LAURANS.

Contact agence : 02 40 83 11 75.