

Loire en Scène, un programme mixte face à la Loire

Nantes, le 19 décembre 2023

Dossier de presse

Loire en Scène est une opération réalisée en co-maîtrise d'ouvrage par Habitat 44 et Eiffage.

Un programme immobilier mixte proche du centre-ville et au bord de la Loire constitué de 88 logements locatifs sociaux, 13 logements en Bail Réel Solidaire, 65 logements libres, des locaux commerciaux et un théâtre.

Après plus de 2 ans de travaux, l'ensemble des occupants ont pu emménager en octobre 2023.

Le nouveau Théâtre Beaulieu a, quant à lui, ouvert ses portes le 16 septembre 2022.

Ce programme répond à des enjeux démographiques du territoire et permet aux habitants à revenus modestes de se loger en centre-ville.



©PatrickMiara

Sommaire

Le programme Loire en Scène.....	2
Un projet en cœur de ville et qui s'intègre dans son environnement	2
Une opération innovante avec une mixité des usages	2
Un chantier assuré par Eiffage Construction.....	3
Permettre à des ménages aux revenus modestes de vivre dans une résidence exceptionnelle. 4	
La première résidence commercialisée en BRS en Loire-Atlantique	5
Qui sommes-nous ?	6

Contact presse Habitat 44

Aurélie Roth
06 07 64 26 21
aroth@habitat44.org

Contact presse Eiffage

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

Le programme Loire en Scène

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 propose 65 logements en accession privée, 13 en accession sociale (BRS), 88 logements locatifs sociaux ainsi que 6 locaux d'activités. Le nouveau théâtre Beaulieu qui a ouvert ses portes en septembre 2022 s'intègre à l'opération. Cette stratégie de mixité d'usages participe au dynamisme du quartier et à l'amélioration du quotidien des habitants.

Symbole de la volonté d'une mixité urbaine, ce projet a été récompensé par une Pyramide d'argent en 2020 valorisant son innovation, sa performance et sa qualité.

Un projet en cœur de ville et qui s'intègre dans son environnement

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 concertation avec les riverains et 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 succédé 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. 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 termes de construction ;
- il limite les désagréments liés au chantier (moins de temps de construction, moins de bruit...).

Une opération innovante avec une mixité des usages

Une conception de logements qui vise fonctionnalité et confort

Loire en Scène s'impose comme un lieu de vie à travers la diversité des typologies de logements proposés : 166 logements sont ainsi répartis sur deux ensembles distincts :

- Un bâtiment de **15 étages** composé de **65 logements « privés »** et **13 logements locatifs sociaux** acquis en vente achevée par Habitat 44 à Eiffage.
- Un bâtiment de **16 étages** de **75 logements locatifs sociaux**, gérés par Habitat 44.
- **13 autres appartements**, les premiers à être commercialisés en Bail Réel Solidaire dans le département. Ils sont situés au-dessus du socle qui accueille les locaux d'activités à vocation médicale, paramédicale et cabinet de conseil.

Chaque bâtiment dispose d'un hall et de deux ascenseurs, deux cages d'escaliers distribuent 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 dispose 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 sont organisés en modèle de duplex ou triplex et 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 permet une lumière naturelle en profondeur.

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



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 est implanté au cœur de ce programme. Une façade vitrée, orientée vers l'ouest, est 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 favorise 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. Le théâtre est accessible aux personnes en situation de handicap et peut accueillir huit fauteuils roulants.

Le parc de stationnement

Afin de répondre aux besoins des différents programmes, un parc de stationnement de 146 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 fin 2020, les travaux les travaux se sont achevés en septembre 2023.

Eiffage Construction a programmé 10 000 heures d'insertion professionnelle qui représentent, en moyenne, 3 compagnons à temps plein depuis le début du chantier.

Aux côtés de l'Association Hope, Eiffage participe à l'insertion de réfugiés par l'apprentissage des métiers du bâtiment. Deux réfugiés ont travaillé sur ce chantier. Ce dispositif a déjà abouti à 3 embauches au niveau de la région.

Permettre à des ménages aux revenus modestes de vivre dans une résidence exceptionnelle.

*« Le centre de Nantes doit aussi être accessible aux ménages aux revenus modestes, souligne **David Martineau, Président d'Habitat 44**. Outre nos 88 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 **88 appartements locatifs sociaux** proposent 35 T2, 34 T3, 16 T4 et 3 T5. Ils présentent les mêmes atouts que ceux en accession libre, exceptés certaines finitions intérieures comme les sols.

L'opération bénéficie de financements « ANRU » : 28 logements sont dédiés à des relogements rendus nécessaires par une opération de démolition située à Saint-Herblain.

Les loyers moyens prévisionnels (hors charges et accessoires) vont de 340 € pour un T2 (47m²) à 678 € pour un T5 (95m²).

Financement des logements locatifs sociaux

Le prix de revient prévisionnel des **75 logements locatifs sociaux** (PLUS & PLAI) est de **13,3 M€**.

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

Fonds propres Habitat 44 (20%) : 2,6M€

13 logements complémentaires ont été acquis par Habitat 44 en vente achevée auprès d'Eiffage Immobilier.

Ce projet Loire en scène, réalisé sur un foncier cédé par le Département, illustre son engagement sur les enjeux de non-artificialisation, de densification et d'optimisation de l'utilisation des ressources.

« Bravo pour cette résidence exceptionnelle, de qualité, qui met la mixité sociale au cœur de sa conception. Elle incarne l'esprit des projets soutenus sur tout le territoire par le Département via Habitat 44. Loire en Scène est aussi le premier projet commercialisé par l'organisme foncier solidaire (OFS) Atlantique accession solidaire créé par le Département, Nantes Métropole, la CARENE et 14 opérateurs sociaux de Loire-Atlantique.

En complément de l'offre locative sociale, le BRS est une réponse concrète à la crise du logement : il permet à des ménages à revenus moyens ou modestes d'accéder à la propriété dans des secteurs où ils ne pourraient plus le faire du fait de l'explosion des prix immobiliers ces dernières années. Trois ans après la création d'Atlantique Accession Solidaire et de ce premier projet qui comprend 13 logements en BRS, je suis fier du chemin parcouru. Le déploiement en Loire-Atlantique de ce dispositif innovant, encore récent, va s'accélérer avec un objectif de 6 000 logements en dix ans. »
Michel Ménard, Président du Département de Loire-Atlantique et d'Atlantique Accession Solidaire.

La première résidence commercialisée en BRS en Loire-Atlantique

Habitat 44 a commercialisé la première résidence en BRS en Loire-Atlantique.

Les 13 logements commercialisés en BRS (Bail Réel Solidaire), orientés sud et ouest, offrent 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.

Le prix de revient prévisionnel des 13 logements BRS est de **2,3 M€**

Subventions :

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

Prix de vente : 2,176 M€

Le BRS : un outil innovant pour une offre d'accession à la propriété durablement abordable

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un nouveau dispositif d'accession sociale à la propriété qui permet à des ménages des classes moyennes de devenir propriétaires de leur résidence principale dans des secteurs qui leur seraient sinon inaccessibles du fait de l'envolée des prix de l'immobilier et du foncier.

Ce dispositif du BRS s'appuie en Loire-Atlantique sur un nouvel acteur local : l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) Atlantique Accession Solidaire, qui acquiert les terrains sur lesquels sont réalisés les logements et en conserve la propriété dans la durée.

Le BRS permet à l'OFS de procéder à une dissociation économique du foncier et du bâti pour faire baisser le prix des logements. Il garantit également dans le temps le caractère abordable et la vocation sociale, en encadrant les conditions de revente des biens.

Comment ça marche ?

1. L'OFS Atlantique Accession Solidaire achète un terrain.
2. Un programme immobilier y est construit par un opérateur social qui en assure également la commercialisation.
3. Les ménages, sous plafond de ressources, achètent, grâce au BRS, les droits réels sur leur logement pour une durée de 80 ans.
4. Les ménages payent à l'OFS une redevance pour la location du terrain, qui vient s'ajouter aux annuités d'emprunts et aux charges de propriété.
5. Les ménages peuvent revendre leur bail avec une plus-value limitée et à des personnes qui répondent eux-mêmes aux conditions d'éligibilité du dispositif. Le nouveau bail repart pour une durée de 80 ans, ainsi le bien ne perd pas de valeur.

Et pour Loire en Scène ?

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, Organisme de Foncier Solidaire (OFS), et auquel les acquéreurs versent une redevance mensuelle.

En cas de revente, Atlantique Accession Solidaire 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 secteurs tendus. 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 ?

Pour pouvoir bénéficier d'un BRS, les ménages doivent disposer de ressources inférieures à un plafond fixé par la réglementation. Ce plafond dépend du nombre de personnes destinées à occuper le logement.

Les ménages doivent également s'engager à ce que le logement constitue leur résidence principale. Il n'est donc pas possible d'acheter un logement en BRS pour le louer ou pour en faire une résidence secondaire.

Les acquéreurs des 13 BRS de Loire en Scène sont célibataires, mariés, seuls avec enfants, des familles... La plupart vient de Nantes Métropole.

« L'inauguration de Loire en Scène est l'aboutissement d'un beau projet qui témoigne de notre volonté de permettre à toutes et tous de pouvoir se loger à Nantes Métropole, peu importe leurs moyens, et y compris de pouvoir devenir propriétaires. L'inauguration de Loire en scène est un nouvel exemple de programme en BRS qui concrétise l'engagement que nous avons pris en 2019 de créer un office foncier solidaire pour permettre à ceux qui le souhaitent, et notamment aux classes moyennes et modestes, d'accéder à la propriété de leurs murs sans avoir à payer un prix élevé pour le foncier. C'est un projet qui en appelle beaucoup d'autres à se développer sur le territoire métropolitain. » **Pascal Pras, Vice-président de Nantes Métropole délégué à l'habitat, aux projets urbains et à l'urbanisme durable**



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. **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 147 des 207 communes** du département et compte 8 700 logements dont plus 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.**



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.



L'OFS Atlantique Accession Solidaire a été créé en septembre 2019 par le Département de Loire-Atlantique, Nantes Métropole, la CARENE et les 14 opérateurs sociaux de Loire-Atlantique, avec l'objectif de développer le Bail Réel Solidaire sur l'ensemble du département.

Depuis sa création, d'autres acteurs ont rejoint l'OFS : Cap Atlantique, Pornic Agglo Pays de Retz, l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement), l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique, le Crédit Agricole Atlantique Vendée et le Crédit Mutuel Loire-Atlantique Centre Ouest.

Ces partenariats sont essentiels pour mobiliser toutes les énergies au service des territoires et de leurs habitants : accès au foncier à des prix maîtrisés, conception de programmes de qualité et économes, information et accompagnement des ménages, financement des accédants à la propriété...

Atlantique Accession Solidaire se veut un outil à la disposition des collectivités dans le cadre de leur politique de l'habitat. Cette dimension partenariale et son positionnement comme un outil commun unique sur tout le territoire en fait un OFS original parmi la centaine d'OFS en France.

L'OFS ambitionne à terme de proposer environ 600 nouveaux logements chaque année en Bail Réel Solidaire.



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. Telle est l'ambition du Département, traduite par sa participation à la démarche Logement d'abord et formalisée dans le Plan départemental de l'habitat (PDH) 2022-2027.

L'enjeu de ce PDH est d'enrayer la crise du logement et répondre à la crise écologique, en favorisant la reprise de production de logements, en visant l'excellence énergétique dans les logements et en accompagnant la sobriété foncière.

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 six ans (15 M€).

Ses objectifs : avoir une production neuve de 250 logements par an, viser l'excellence énergétique tant en réhabilitation qu'en construction neuve, favoriser des opérations situées dans les périmètres des « Petites villes de demain » et des communes lauréates de l'appel à manifestation d'intérêt « cœur de ville / cœur de bourg » ou encore expérimenter de nouveaux modes d'habiter ou des solutions à destination des personnes accompagnées par le Département (jeunes en insertion, personnes âgées ou en situation de handicap, femmes victimes de violences, personnes à la rue...). Habitat 44 est un acteur majeur dans le développement du logement à vocation sociale sur tout le territoire afin de répondre aux enjeux de la Loire-Atlantique.



Nantes Métropole représente 24 communes, plus de 650 000 habitants et près de 350 000 emplois pour une superficie de plus de 50 000 hectares. Sixième agglomération de France, la métropole nantaise fait partie depuis le 1er janvier 2015 des 15 métropoles instituées par la Loi MAPTAM.

L'accès au logement est une priorité forte pour Nantes Métropole et la Ville de Nantes qui s'engagent au quotidien pour être un territoire accueillant et permettre à toutes et tous de se loger selon leurs besoins, à toutes les étapes de leur vie, et à un prix accessible. Cela s'incarne notamment dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025 qui vise à garantir une offre de logements diversifiée et de qualité dans les 24 communes de la métropole et dans l'ambition du plan de relance adopté en juin 2023 pour débloquer la production de logements neufs, dont une

enveloppe exceptionnelle de 20 M€ millions d'euros pour le logement social, soit 30% de plus que l'investissement déjà réalisé pour le logement social. À cela s'ajoute la création d'un Office Foncier Solidaire (OFS) par Nantes Métropole, le Département de Loire Atlantique, la Carène et les bailleurs du territoire, pour permettre à celles et ceux qui le souhaitent, et notamment aux classes moyennes et modestes, grâce au bail réel solidaire, d'accéder à la propriété de leurs murs sans avoir à payer un prix élevé pour le foncier.

De plus, Nantes Métropole soutient l'accession à la propriété durablement abordable : en 2022, les 24 communes de la métropole nantaise ont fait le choix d'intégrer le Bail Réel Solidaire (BRS) comme unique outil de production de l'accession abordable à la place du Prêt social de location accession (PSLA). Cet outil est un levier pour répondre aux objectifs du PLH qui prévoit 700 à 800 logements par an en BRS et PLSA avec à l'avenir 100 % des réalisations en BRS. L'objectif est maintenant de poursuivre et de développer la production de logements en BRS par le biais de l'OFS (depuis 2019, 23 programmes BRS validés, soit 412 logements). Si cela a pu être ralenti au démarrage par la crise sanitaire et la hausse des coûts de construction, des programmes sont à l'étude et près de 1600 logements en BRS pourraient être commercialisés dans les 3 années à venir, dont 75 % dans la métropole nantaise.