

# Rive de Loire, un programme innovant intégrant logements et tourisme solidaire

Le programme Rive de Loire a été livré fin 2023. Ce programme immobilier innovant en bord de Loire répond à différents enjeux du territoire : proposer des logements accessibles près du centre-ville et favoriser le tourisme social et scolaire dans l'Ouest.

Ce programme est constitué de 85 logements collectifs, dont 20 logements locatifs sociaux et du 1<sup>er</sup> Centre International de Séjour à Nantes, un nouveau concept d'hébergement à tarifs accessibles pour favoriser le tourisme social et scolaire dans l'ouest.



*Inauguration de Rive de Loire : Samedi 17 février à 11h15, suivie d'une porte ouverte du CIS pour tous les nantais.*

Rive de Loire, un projet d'innovation sociale au service du territoire .....	2
Un programme mixte au cœur du quartier Malakoff .....	2
Une conception architecturale en bord de Loire .....	2
Le Premier Centre International de Séjour (CIS) de l'Ouest .....	3
Une offre d'hébergement variée au service d'un tourisme solidaire .....	3
Une offre de restauration .....	4
Des financeurs engagés .....	4
Paroles de partenaires .....	5

## Rive de Loire, un projet d'innovation sociale au service du territoire

Rive de Loire est un projet unique qui, en un seul lieu, répond à différents enjeux du territoire : enjeux démographiques, touristiques et sociaux.

Ses objectifs :

- permettre aux habitants de se loger près du centre-ville de Nantes à des prix accessibles,
- offrir une offre d'hébergement touristique solidaire pour que chacun puisse, quelque soit ses moyens, découvrir la Loire-Atlantique.

C'est naturellement qu'Habitat 44, Office public de l'Habitat de Loire-Atlantique, a porté le projet soutenu par le Département de Loire-Atlantique et la Ville de Nantes.

*« Si notre premier métier c'est d'abord le logement pour le plus grand nombre, nous avons également vocation à accompagner le tourisme social, à contribuer au droit aux vacances pour tous, à donner à chacun.e la possibilité de visiter et de séjourner dans notre territoire. »*  
David Martineau, président d'Habitat 44

Co-conçu entre Habitat 44, la Ligue de l'Enseignement de Loire-Atlantique (FAL 44) et COGEDIM, la mise en commun des énergies a permis de réaliser sur un même site le nouveau siège social de la Ligue de l'enseignement-FAL 44, un centre international de séjour géré également par la Ligue de l'enseignement-FAL 44 ainsi qu'un bâtiment mixte réunissant à la fois des logements libres et des logements sociaux.

Grâce au soutien du Département de Loire-Atlantique et de la Ville de Nantes, engagés pour développer des territoire solidaire et inclusifs, un foncier a pu être identifié afin de développer l'opération. C'est donc sur une parcelle appartenant à la ville et abritant un parking public à l'abandon, au cœur du quartier Malakoff, Quartier Politique de la Ville, que naît ce projet mixte.

### Un programme mixte au cœur du quartier Malakoff

Conçu par Habitat 44 et Cogedim, le programme Rive de Loire, situé au cœur du quartier Malakoff à Nantes et sur les bords de la Loire, mixte **20 logements sociaux** offrant des solutions abordables et accessibles aux ménages modestes, ainsi que **65 logements en accession libre**.

Il intègre également le **premier Centre International de Séjour nantais « Le Spot »** proposant un hébergement temporaire aux visiteurs locaux, nationaux et internationaux, favorisant ainsi l'échange culturel et renforçant les liens entre les résidents locaux et la communauté mondiale.

Le programme Rive de Loire avec ses nouveaux résidents et le « Spot » **contribuent également à renforcer la vie de quartier dans le quartier de Malakoff et l'attractivité de ce quartier prioritaire, en pleine transformation**, qui est l'aboutissement aujourd'hui de 20 ans de travaux de renouvellement urbain.

### Une conception architecturale en bord de Loire

Intégrant le Centre International de Séjour, la résidence Rive de Loire est composée de deux bâtiments :

- Un bâtiment de 16 étages intégrant 85 logements (20 logements locatifs sociaux et 65 logements privés dont 29 proposés en TVA à 5,5% pour les primo accédants).
- Un bâtiment dédié au Centre International de Séjour, « Le Spot », et aux bureaux de la FAL 44.

Imaginé par Alexandre Chemetoff, Rive de Loire représente une transformation réussie d'une ancienne friche, en un nouveau lieu de vie et d'animation.

Nichée à l'angle de la rue de Madrid et du Boulevard de Sarrebruck, la résidence Rive de Loire s'intègre harmonieusement dans le paysage redessiné des berges de la Loire. Son architecture contemporaine, caractérisée par une écriture verticale, des matériaux nobles et clairs, ainsi que des toitures fines en pentes, confère à la résidence une allure élégante. Le programme propose une offre d'habitation de qualité, certifiée NF Habitat et RT 2012, et diversifiée.

Les résidents peuvent profiter de nombreuses vues dégagées vers la ville de Nantes et la Loire, avec des balcons associés.

Les typologies de logements sont diversifiées pour répondre aux différents usages et besoins des foyers.

- Les logements libres sont composés de 6 T1, 26 T2, 25 T3 et 8 T4.
- Les logements sociaux sont composés de 2 T1, 9 T2, 6 T3 et 3 T4.

## **Le Premier Centre International de Séjour (CIS) de l'Ouest**



Le Centre International de Séjour s'inscrit dans une démarche d'Economie Sociale et Solidaire.

C'est un centre d'accueil et d'hébergement de courts et moyens séjours, de qualité, à coût modique, basé sur le principe des auberges de jeunesse.

Il a pour avantage de proposer une mixité de biens et de services complémentaires.

### **Ses objectifs principaux :**

- Rendre accessible à tous des lieux de visite, de culture, de loisirs,
- S'ouvrir à l'accueil d'un public cosmopolite national et international,
- Favoriser le brassage des populations et la mixité sociale

## **Une offre d'hébergement variée au service d'un tourisme solidaire**

Situé près du centre-ville de Nantes et près de la Loire à Vélo, le Centre international de séjour « Le Spot » a ouvert ses portes le 8 janvier 2024.

Propriété d'Habitat 44, la gestion et la direction du Spot sont assurées par la Ligue de l'enseignement - FAL 44

Conçu et imaginé avec la Ligue de l'enseignement -FAL 44et Habitat 44, il a été réalisé par Cogedim.

Sur neuf étages, le Spot comprend une gamme hôtelière diversifiée et différents services :

- 1 hall d'accueil,
- 132 lits-dortoirs,
- 12 chambres hôtelières (d'une capacité de 3 personnes),
- 2 gîtes (d'une capacité de 4 personnes),
- 2 chambres familiales (d'une capacité de 5 personnes),
- 1 restaurant self-service de 102 places assises, ouvert aux pensionnaires le soir et aux visiteurs extérieurs le midi,
- Deux étages dédiés à des salles polyvalentes pouvant accueillir de 20 à 26 personnes, adaptées tant aux formations, séminaires, réunions qu'aux groupes scolaires.

Cette infrastructure innovante et abordable complète l'offre d'hébergement touristique. Il propose un tourisme social, avec des gîtes familiaux et une terrasse pouvant accueillir des tentes au 9ème étage. De plus, il promeut l'éducation populaire via l'accueil de classes découverte (avec un agrément de l'Education Nationale) et la proposition d'une offre de formations. Il participe, en outre, au renforcement de l'attrait de Nantes en tant que destination touristique inclusive, notamment à l'approche des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

## Une offre de restauration

L'auberge de jeunesse « le Spot » c'est aussi un espace de restauration ouvert sur le quartier et la ville, avec :

- un espace snaking/ boissons ouvert toute la journée,
- un restaurant avec deux menus (entrée/plat/ dessert) pour moins de 16 €.

Que ce soit pour manger sur le pouce ou pour se poser au restaurant self, un plat végétarien est proposé chaque jour. Et dans une réelle volonté d'anti-gaspi, les invendus de fin de semaine vont faire l'objet d'une communication dans les prochaines semaines, afin d'offrir la possibilité d'acheter des paniers repas à faible coût.



### Prix d'une nuitée :

- A partir de 24.50€ pour un lit en dortoir de 4 personnes
- A partir de 48€ pour une chambre hôtelière de 1 à 3 personnes
- A partir de 80€ pour un gîte de 1 à 4 personnes

Toutes les offres et tarifs sont disponibles sur le site internet : [www.cis-nantes-le-spot.com](http://www.cis-nantes-le-spot.com)

## Des financeurs engagés

La Ligue de l'Enseignement-FAL 44 a développé dans le cadre de son implication dans le secteur du tourisme social et durable, une démarche de réflexion concernant la création d'un Centre International de Séjour sur la métropole nantaise.

Habitat 44 a permis sa réalisation en portant et recherchant les financements nécessaires à ce projet d'innovation social.

Les échanges avec le Département de Loire-Atlantique et la Ville de Nantes ont permis de valider l'intérêt public de cette opération, d'acter leur soutien à son financement et d'identifier un foncier idéalement situé. Le soutien de la Région Pays de la Loire a également permis la réalisation de ce lieu.

La maîtrise d'ouvrage du Centre International de Séjour « Le Spot » est assurée par COGEDIM, dans le cadre d'une opération immobilière mixte.

L'investissement est porté par Habitat 44, pour le compte de la Ligue de l'enseignement -FAL 44 (porteur et exploitant du projet).

## Prix de revient du Centre International de Séjour : 4.5 M€

- Fonds propres Habitat 44 : 332 K€
- Subvention Ville de Nantes : 500 K€
- Subvention Département de Loire-Atlantique : 500 K€
- Emprunts auprès de la Banque des Territoires (prêt de renouvellement urbain) et de la Banque Postale

## Paroles de partenaires



### Habitat 44, l'Habitat social en mouvement

Habitat 44 est l'Office départemental de la Loire-Atlantique ; 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. L'office innove quotidiennement et diversifie ses réalisations (FJT, accueil de réfugiés, résidence senior très sociale).

« Cette opération symbolise l'engagement et le savoir-faire des collaborateurs et collaboratrices d'Habitat 44 en proposant des logements accessibles au plus grand nombre et en innovant sur le champ du tourisme social. Habitat 44 contribue aussi au droit aux vacances pour tous et donne ainsi à tous la possibilité de visiter et de séjourner sur notre territoire. Le CIS apporte une réponse moderne et adaptée à tous ». David Martineau (Président Habitat 44)

### Contact presse

#### HABITAT 44

Aurélie ROTH

06 07 64 26

aroth@habitat44.org



**La Ligue de l'Enseignement- FAL 44** est une fédération départementale d'éducation populaire de plus de 430 associations affiliées et 54000 adhérent.e.s. Mouvement complémentaire de l'Ecole publique, elle organise depuis près de 80 ans, des actions liées au tourisme social et des activités favorisant l'égal accès de toutes et tous à la citoyenneté par

l'éducation, le sport et la culture.

« Le Spot est intégré à un quartier populaire qui connaît depuis plus de dix ans une véritable transformation urbaine. Il est situé à proximité des infrastructures de transports (gare SNCF, lignes Chronobus et Busway) et des grands équipements générateurs de flux et de visites (Palais des Sports de Beaulieu, Cité des congrès, Château des Ducs de Bretagne, La Loire à Vélo...). Les Vacances pour tous, c'est notre engagement de longue date, et aujourd'hui grâce au Spot, nous l'étendons au tourisme urbain, à la découverte du patrimoine, de la création ».

Yves Pouzaint, Président Ligue de l'enseignement - Fal 44



**Cogedim Atlantique**, direction régionale COGEDIM (groupe Altarea), développe, sur le Grand Ouest, des projets répondant à des problématiques architecturales et immobilières variées.

C'est ainsi qu'avec une vingtaine d'opérations immobilières sur Nantes Métropole (dont celle de Rive de Loire), Cogedim Atlantique intervient aussi bien dans la conception et la réalisation d'opérations en zones de renouvellement urbain que dans des programmes hauts de gamme en centres historiques, tant en logements (500 par an), bureaux, qu'en produits spécifiques (hôtel, résidences services, équipements...).

Acteur de référence sur la Métropole nantaise, Cogedim Atlantique est dirigé par Maxence Cormier, Directeur d'agence.

*« Chez Cogedim, nous avons la conviction profonde que la mixité, sociale et fonctionnelle, est l'une des réponses les plus pertinentes face aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux auxquels les villes sont aujourd'hui confrontées. Au sein du programme Rive de Loire, une partie du projet vise à créer une nouvelle offre d'hébergement de tourisme social sur Nantes. Avec le soutien de la Ville et du Département de Loire-Atlantique, ce projet sur 9 étages sera un équipement remarquable dans sa conception, du fait de la mixité de son offre (hébergement, restauration et formation) et de la diversité de ses publics (groupes scolaires, classes de découvertes et divers groupes touristiques) »*

Maxence Cormier, Directeur d'agence

#### **Contact presse**

##### **ALTAREA**

Denise RODRIGUES-VELLIARD  
Responsable relations presse  
06 37 36 24 14  
drodrigues@altarea.com

##### **AGENCE SHAN**

Cécile SOUBELET  
Directrice Conseil  
06 12 94 05 66  
Cecile.soubelet@shan.fr



**Le Département de Loire-Atlantique** - collectivité de rattachement d'Habitat 44 - est le premier à avoir financé les études de faisabilité lancées par la Ligue de l'Enseignement / FAL 44, étude qui ont très tôt validé la pertinence économique d'un centre d'accueil de groupes

et de jeunes voyageurs implanté dans l'agglomération nantaise. Il était donc normal que le Département s'appuie sur son bailleur social pour le volet immobilier de cette opération.

*« Au Département, les questions du logement et du tourisme sont intimement liées aux priorités sociales. Permettre à chacun un accès à un logement abordable et de qualité, c'est garantir un droit fondamental. Et en soutenant le développement d'une nouvelle offre touristique responsable, abordable et de proximité, le Département entend rendre effectif le droit aux vacances pour toutes et tous. L'ouverture de ce bel équipement de proximité, c'est aussi la création d'emplois, notamment pour les jeunes, et le développement d'activités économiques solidaires dans le quartier Malakoff qui poursuivra ainsi sa mutation. Au nom du Département, je suis fier d'inaugurer cette opération où la solidarité et le collectif sont au cœur de ce projet. » Rémy Orhon, vice-président Développement économique de proximité, économie sociale et solidaire, tourisme au Département de Loire-Atlantique*

#### **Contact presse**

##### **DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE**

Nolwenn LIJEUR  
02 40 99 16 68  
nolwenn.lijour@loire-atlantique.fr



**La Ville de Nantes** s'engage pour être un territoire accueillant et ouvert sur le monde. C'est pourquoi la collectivité soutient l'ouverture du Centre International de Séjour (CIS) et du programme Rive de Loire au titre de ses actions et engagements

menés au quotidien :

- Un **soutien et accompagnement des acteurs associatifs qui participent à l'animation de la vie sociale, sportive ou culturelle, avec un partenariat constructif dans le respect de leur autonomie et de leur pluralisme** (6000 associations nantaises et 135 000 bénévoles). La Ville propose toute l'année une offre associative avec des **programmes d'activités pour chacun des 11 quartiers nantais**, un **annuaire web des associations** pour trouver la structure et les activités de son choix et une [plateforme web](#) pour mettre en lien associations et bénévoles à Nantes. La collectivité propose également une **aide financière aux personnes ayant de faibles ressources via le dispositif Carte blanche** pour adhérer à faibles coûts à des associations sportives et culturelles.

- Une **valorisation et une reconnaissance de toutes les formes d'engagement, particulièrement auprès des Fédérations d'éducation populaire** au regard de leur capacité d'expertise et de conseil et du dynamisme de leur développement de projets sur le territoire nantais. Le Centre International de Séjour vient entériner le partenariat de confiance qu'entretient la ville avec la Ligue de l'enseignement.

- **Un engagement pour favoriser l'accès au logement pour toutes et tous**, selon ses besoins, à toutes les étapes de sa vie et à un prix accessible. Cela s'incarne dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025 qui vise à garantir une offre de logements diversifiée à Nantes et dans les 23 autres communes de la métropole et dans l'ambition du **plan de relance pour le logement, adopté en juin 2023 par le conseil métropolitain**. Celui-ci, doté d'une enveloppe exceptionnelle de 20M€ supplémentaires pour le logement social, soit 30 % d'investissement en plus, vise à débloquer des opérations de logements prévues au PLH, aujourd'hui freinées par la crise du logement qui touche tout le pays.

*"La livraison du projet Rive de Loire est une excellente nouvelle pour notre territoire. Idéalement situé, à l'articulation de Pré Gauchet, Saupin et Malakoff, quartier populaire qui connaît depuis dix ans une véritable transformation, ce programme mixte permet de créer un nouveau lieu de vie et de dynamiser le secteur. Le centre international de séjour porté par la Ligue de l'enseignement - FAL 44 est un équipement essentiel pour Nantes en proposant une nouvelle offre de tourisme social de qualité ancrée dans les valeurs de l'éducation populaire."*  
déclare Pauline Langlois, adjointe à la Maire de Nantes en charge de la jeunesse et de l'adolescence et adjointe de quartier Malakoff - Saint-Donatien

#### **Contact presse**

**VILLE DE NANTES**

Charlotte ROUSSEL

Tél. 06 32 18 31 13 / 02 40 41 31 99

charlotte.rousseau@nantesmetropole

