

Lancement des travaux de la résidence Thomas Dulain au Pouliguen

Communiqué de presse

Le Pouliguen, le 23 mai 2025

Habitat 44 lance les travaux de la **résidence Thomas Dulain au Pouliguen**. Un projet ambitieux qui proposera 55 logements collectifs dont :

- 17 logements locatifs sociaux
- 38 logements en accession abordable via le Bail Réel Solidaire (BRS), commercialisés sous le nom « Porte-Joie »

Cette nouvelle résidence, située sur l'ancien site des marais salants, illustre l'engagement d'Habitat 44 d'accompagner le développement des territoires dans un cadre de vie harmonieux, respectueux de l'histoire du lieu et de l'environnement.

Dans un contexte de forte tension foncière au Pouliguen, Habitat 44 et ses partenaires activent le levier du logement accessible pour maintenir le dynamisme économique et social de la commune.



Contact presse Habitat 44

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

Le Pouliguen, un engagement fort pour le logement

La Ville du Pouliguen s'investit pleinement aux côtés de ses partenaires pour offrir des solutions de logement accessibles, durables et adaptées aux besoins de tous. Ce projet s'inscrit dans une politique volontariste portée par la municipalité pour favoriser l'installation de nouvelles familles, soutenir le tissu local et renforcer l'attractivité de la commune. Par cette action, Le Pouliguen réaffirme sa volonté de construire une ville vivante, tournée vers l'avenir, et répondant aux défis démographiques qui sont les siens : favoriser l'équilibre des tranches d'âge et favoriser le maintien de la population principale.

Habitat 44 au service de la dynamique territoriale

Au Pouliguen, où la pression foncière rend l'accès au logement particulièrement difficile, Habitat 44 agit concrètement pour préserver le dynamisme territorial.

En proposant des logements accessibles, notre action permet de maintenir une activité économique de proximité, de soutenir les commerces, et de garantir une vie locale dynamique toute l'année. Cet engagement favorise l'attractivité durable de la commune pour ses habitants comme pour ses visiteurs

Un site au patrimoine singulier

La résidence s'implante sur un site au passé singulier : une ancienne zone de marais salants progressivement urbanisée depuis les années 60. Ce terrain en friche offre aujourd'hui une opportunité unique de revalorisation urbaine tout en préservant les continuités paysagères et environnementales du secteur de Porte-Joie.

Une architecture intégrée dans le paysage

Confié au cabinet HUCA Architecture, le projet architectural vise une intégration harmonieuse dans son environnement.

L'organisation des 5 bâtiments repose sur une logique de porosité et d'ouverture, permettant de conserver des vues dégagées sur la plaine des marais. L'architecture s'inspire des constructions locales (longères, salorges) et utilise des matériaux en résonance avec le patrimoine local : bardage bois prégrissé, enduit à la chaux blanche, zinc prépatiné.

Le projet s'engage en faveur de la performance énergétique et écologique des bâtiments en intégrant la RE2020.



Des logements pensés pour le confort et le lien social

Chaque logement a été conçu pour optimiser le confort thermique et la luminosité. La plupart sont traversants ou multi-orientés, avec des espaces extérieurs généreux (loggias, terrasses) favorisant la vie en plein air.

Des typologies variées sont proposées, dont 12 logements duplex « maison sur le toit », afin de répondre aux besoins de divers profils de résidents.

L'aménagement paysager renforce la convivialité : placettes, cheminements doux, bassin de rétention végétalisé, mobilier urbain... tout est pensé pour favoriser les rencontres. Le stationnement, quant à lui, est intégré discrètement pour minimiser l'impact visuel et préserver la qualité de vie des résidents.

Une accession à la propriété durablement abordable grâce au BRS

Habitat 44 innove avec un programme mixte associant 17 logements locatifs sociaux et 38 logements en Bail Réel Solidaire (BRS), dispositif novateur favorisant l'accession à la propriété pour les ménages aux revenus modestes. En dissociant le foncier du bâti, le BRS permet de proposer des prix d'acquisition maîtrisés, tout en garantissant la vocation sociale du logement sur le long terme.

Ce dispositif s'appuie en Loire-Atlantique sur **Atlantique Accession Solidaire**, Organisme de Foncier Solidaire (OFS), qui acquiert et conserve la propriété du terrain. L'acquéreur n'achète que le bâti, et verse une redevance modeste pour l'usage du sol. En cas de revente, le prix est encadré pour maintenir l'accessibilité du bien à de futurs ménages modestes. Un filet de sécurité est également prévu : en cas de difficulté, l'OFS garantit un rachat et un relogement dans le parc social.

La commercialisation des BRS : une offre attractive

Les 38 logements en BRS sont commercialisés sous le nom de programme « Porte-Joie » à des prix très compétitifs par MFLA :

- à partir de 149 676 € pour un T2
- à partir de 200 178 € pour un T3
- à partir de 236 369 € pour un T4

Aujourd'hui 25 logements sont déjà réservés (soit 66%)

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.

Calendrier

Démarrage des travaux : fin 2024

Livraison estimée : début 2027

Financement des 17 logements locatifs sociaux

Le prix de revient prévisionnel des 17 logements locatifs sociaux (PLUS & PLAI) est de **3,5 M€**.

Fonds propres Habitat 44 : 443 400 €

Subventions :

- Conseil Départemental : à hauteur de 510 000 € soit 30 000 € par logement
- CAP Atlantique : 109 000 €
- Etat : 82 600 €
- Action logement : 43 000 €
- Ville du Pouliguen : mise à disposition du foncier par la Ville et participation aux frais de branchement de 54 000€

Prêts : 2.3 m€ auprès de la CDC et Action logement

Financement des 38 logements commercialisés en BRS

Le prix de revient prévisionnel des 38 logements BRS est de **9 M€** avec les subventions suivantes :

- Département (dispositif OFS) : 209 000 €
- CAP Atlantique (OFS) : 209 000 €
- Ville du Pouliguen : 200 000 €

Le projet en images

©HUCA ARCHITECTURE



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 148 des 207 communes** du département et compte plus de 9 000 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. Habitat 44, c'est l'habitat social en mouvement.**



La politique de logement de la Ville du Pouliguen : construire une ville pour tous

Face à la pression foncière croissante, la Ville du Pouliguen mène une politique ambitieuse, en développant une stratégie foncière et des partenariats efficaces, pour permettre aux familles, aux jeunes actifs et aux personnes aux revenus ne leur permettant plus de vivre au Pouliguen, de s'installer durablement dans la commune.

Cette action vise à préserver la vitalité de la ville en assurant un équilibre démographique favorable au dynamisme des commerces, à la bonne fréquentation des écoles et du collège, et au rayonnement des infrastructures culturelles et de la vie associative. Elle n'en est pas moins complétée par d'autres en matière de logement (logements pour personnes âgées en situation d'autonomie, logements inclusifs...) qui répondent aux besoins de ses habitants dans l'ensemble de leur parcours de vie.

En soutenant activement les projets d'accession abordable et de logement social, Le Pouliguen affirme son engagement pour un développement harmonieux et durable, pour une réponse adaptée aux besoins de la commune et de ses habitants.



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.



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.



Ma Fabrique du Logement Abordable (MFLA), société coopérative d'intérêt général, produit et vend des logements en accession sociale à la propriété en Loire-Atlantique. Depuis sa création en 1911, elle accompagne les ménages, notamment les primo-accédants, à devenir propriétaires de leur résidence principale à des conditions avantageuses.

Pour répondre à ces enjeux d'**accession à la propriété** et réduire les barrières économiques, la coopérative commercialise ses biens via des dispositifs comme, par exemple, le Bail Réel Solidaire (BRS) ou encore le Prêt Social Location-Accession (PSLA). Des solutions concrètes pour accéder à la propriété, auxquelles près des **trois quarts des Français sont aujourd'hui éligibles**.

Avec un fort ancrage en Loire-Atlantique et plus de **5 000 logements construits**, MFLA s'engage également à développer des projets immobiliers dans des zones tendues, en étroite collaboration avec les collectivités, favorisant la mixité et l'équilibre des territoires. En 2024, la coopérative est entrée dans une **démarche de labellisation Quali'Coop**, preuve de son engagement envers les valeurs coopératives, l'amélioration de ses pratiques et la concrétisation de sa raison d'être.