



3, Bd Alexandre Millerand
44200 Nantes

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

DOSSIER DE PRESSE

Saint-Nicolas-de-Redon, le 16 septembre 2025



Résidence Le Hameau du Moulin Saint-Nicolas-de-Redon

Inauguration



Avec la résidence Le Hameau du Moulin, Habitat 44 poursuit son engagement en faveur d'un logement social de qualité, adapté aux besoins des habitants et respectueux de son environnement.

Cette opération, acquise en VEFA auprès d'European Homes, propose 35 logements sociaux diversifiés, associant maisons individuelles, villas-jardin et petits collectifs, afin de favoriser la mixité et de répondre à des parcours résidentiels variés.

Pensée dans une logique d'intégration harmonieuse dans son quartier, la résidence contribue au renouvellement de l'offre locative sociale sur la commune de Saint-Nicolas-de-Redon, et illustre la volonté d'Habitat 44 de proposer des logements durables, confortables et accessibles.

Saint-Nicolas-de-Redon, entre dynamisme et qualité de vie

Située à l'extrême nord-ouest de la Loire-Atlantique, à la frontière du Morbihan et de l'Ille-et-Vilaine, Saint-Nicolas-de-Redon bénéficie d'une situation géographique stratégique, au cœur du Pays de Redon. Traversée par la Vilaine et le canal de Nantes à Brest, elle constitue un carrefour d'échanges et un lieu de vie attractif.

La commune, qui compte 3 343 habitants, offre un cadre de vie paisible, marqué par la proximité de la nature et la richesse de ses paysages, tout en bénéficiant des services et équipements de l'agglomération redonnaise. Le développement de l'offre de logements sociaux s'inscrit dans la volonté municipale d'accompagner l'évolution démographique et de renforcer la mixité sociale.

Une architecture sobre, intégrée et respectueuse de l'existant

Implantée à l'ouest de la commune, dans le lotissement « Le Moulin à Vent 2 », la résidence Le Hameau du Moulin occupe un terrain de plus de 7 400 m² en proximité des services et équipements (école, équipements sportifs, transport urbain) ainsi que du centre-ville et ses commerces. Le projet, conçu par l'architecte Audrey Goussot (cabinet GERU), s'organise autour d'une nouvelle voie reliant la rue du Noroît à la rue de la Rose des Vents, permettant de désenclaver le quartier et d'améliorer le maillage viaire.

L'opération comprend :

- **15 maisons individuelles** : T4 et T5 avec garage,
- **8 villas-jardin duplex** : T3
- **12 appartements** : T2 ou T3, répartis dans deux petits collectifs en R+1.

L'écriture architecturale privilégie la diversité et la modernité, avec un jeu d'enduits clairs, beiges et gris qui dynamisent les façades. Des toitures à deux pentes en ardoise confèrent un caractère contemporain et une intégration paysagère soignée. Les espaces verts, enrichis de nouvelles plantations et de haies diversifiées, structureront prochainement l'ensemble et participeront à la qualité de vie.

Le projet prend en compte les enjeux de mobilité et d'accessibilité : chaque maison dispose de deux stationnements privatifs, tandis que les collectifs sont pourvus de places en extérieur et d'un local à vélos. Au total, 59 places de stationnement ont été aménagées. Les cheminements piétons et l'aménagement de la voie en « zone de rencontre » prévue fin 2025 garantiront la sécurité et favorisent la convivialité au sein du quartier.

Une résidence au service de la mixité sociale et de l'ancrage local

Avec un peu plus de 100 logements à Saint-Nicolas-de-Redon, Habitat 44 confirme son engagement en faveur d'un développement résidentiel équilibré et inclusif dans la commune. Pour l'attribution des logements de la résidence Le Hameau du Moulin, l'Office a travaillé en étroite collaboration avec les services sociaux de la Ville, afin de favoriser la mixité sociale tout en répondant aux besoins des ménages les plus fragiles.

Les logements ont été attribués à une population diversifiée, en activité ou en retraite, majoritairement composée de familles avec ou sans enfants. La très grande majorité des ménages a des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources HLM.

L'ancrage territorial est fort puisque les nouveaux résidents habitaient déjà la commune ou une autre commune du département. Quelques ménages viennent des départements limitrophes (Ille-et-Vilaine et Morbihan). 5 familles étaient déjà locataires d'Habitat 44 et ont bénéficié d'une mutation.

Les réservataires des logements sont : la Préfecture (contingent État), la Ville de Saint-Nicolas de Redon, Action Logement et Habitat 44.

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 23 201 € par an (soit l'équivalent de 1 933 € par mois). Pour un couple : 30 984 € par an (soit l'équivalent de 2 582 € par mois).
- **Pour être éligible à un logement social d'intégration (PLAI)**, une personne seule doit avoir des revenus imposables inférieurs à 12 759 € par an (soit l'équivalent de 1063 € par mois). Pour un couple : 18 591 € (1 549 € par mois).

Loyers moyens de la résidence Le Hameau du Moulin, hors charges et accessoires :

- **Loyer moyen des T2** : entre 224 € (pour un logement financé en PLAI) et 273 € (pour un logement financé en PLUS).
- **Loyer moyen des T3** : Entre 380 € (pour un logement financé en PLAI) et 564 € (pour un logement financé en PLUS Majoré).
- **Loyer moyen des T4** : 414 € (logement financé en PLAI) et 469 € (pour un logement financé en PLUS).
- **Loyer moyen des T5** : 450 € (logement financé en PLAI) et 587 € (pour un logement financé en PLUS).

Financement des logements

Sur les 35 logements de la résidence Le Hameau du Moulin, **22 logements sont financés en PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social) et **13 en PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Le prix de revient prévisionnel total est de : **5,3 M€ TTC**.

Les fonds propres d'Habitat 44 s'élèvent à **747 000 €**

→ Subventions

État : 81 600 €

Action Logement : 24 750 €

→ Prêts

Banque des Territoires : 4 394 500 €

Action logement : 90 000 €

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. Depuis 100 ans, Habitat 44 accompagne les territoires et les habitants.

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 :

- 9 000 logements, soit 10 % du parc social en Loire-Atlantique, dans 148 communes
- 7 résidences sociales (142 logements-foyers)
- Plus de 100 logements à Saint-Nicolas-de-Redon

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 Bretagne, située à Châteaubriant**, et composée de 12 salariés est responsable de l'accompagnement des locataires de la résidence Le Hameau du Moulin.

Son directeur est Camille Boulet.

Contact agence : 02 40 81 32 91.

Contact presse Habitat 44

Aurélien ROTH

Tél. : 06 07 64 26 21

aroth@habitat44.org