

Nouvelle résidence d'Habitat 44 – Guérande

VISITE DE CHANTIER



Au cœur de l'écoquartier Maisonneuve, à Guérande, Habitat 44 réalise une opération emblématique qui conjugue logement social de qualité, innovation environnementale et service de proximité. Cette future résidence comprendra 12 logements sociaux – 8 logements collectifs et 4 maisons individuelles – ainsi que la future agence de proximité Loire Littoral d'Habitat 44.

Pensé comme un projet global, ce programme incarne les engagements d'Habitat 44 en faveur d'un habitat durable, confortable et accessible, tout en renforçant la présence de l'organisme au plus près des habitants du territoire guérandais.

Contact presse Habitat 44

Aurélie ROTH

Tél. : 06 07 64 26 21

aroth@habitat44.org

Guérande, une ville engagée pour un développement équilibré et solidaire

Ville patrimoniale reconnue pour la richesse de son histoire et de son cadre de vie, **Guérande** mène depuis plusieurs années une politique volontariste en matière d'urbanisme et d'habitat. À travers le développement de nouveaux quartiers comme la ZAC Maisonneuve, la commune affirme sa volonté de **répondre aux besoins en logements**, tout en veillant à la **qualité architecturale**, à la **sobriété foncière** et à la **mixité sociale**.

L'intégration de logements sociaux au sein de projets urbains ambitieux participe pleinement à cette dynamique, en favorisant le vivre-ensemble et l'accès au logement pour tous, dans un cadre de vie apaisé et végétalisé.

Maisonneuve, un écoquartier structurant pour Guérande

Aménagé par Loire-Atlantique Développement, l'écoquartier Maisonneuve s'inscrit dans une vision ambitieuse de la ville de demain.

Pensé autour du principe de « nature en ville », cet écoquartier valorise :

- ➔ l'intégration de la biodiversité au cœur des projets,
- ➔ les mobilités douces,
- ➔ la mixité des fonctions et des formes d'habitat,
- ➔ La performance énergétique et environnementale, notamment par le recours aux matériaux biosourcés et à la terre crue,
- ➔ la qualité des espaces publics.

L'opération d'Habitat 44 sur l'îlot A3 illustre pleinement ces ambitions, en assurant une transition harmonieuse entre équipements, logements et paysages, aux portes du centre-ville de Guérande.

La future résidence d'Habitat 44, une opération tournée vers la qualité d'usage et le confort de vie

Implantée sur l'îlot A3, la future résidence d'Habitat 44, imaginée par le collectif Faro Architectes, développe une écriture architecturale sobre et contemporaine, attentive à son environnement.

Elle se compose de deux ensembles complémentaires :



- ➔ **un bâtiment collectif en R+2**, accueillant la future agence Loire Littoral et 8 logements (4 T2 et 4 T3),
- ➔ **quatre maisons individuelles T4**, situées au sud de la parcelle, insérées dans un environnement pavillonnaire.

Les logements ont été conçus avec une attention particulière portée à la **qualité d'usage** :

- ➔ logements **traversants**, favorisant la lumière naturelle et la ventilation,
- ➔ **espaces extérieurs privatifs** (terrasses, balcons, jardins),
- ➔ **jardins d'hiver** pour les maisons, véritables pièces en plus, utilisables toute l'année.

Un chantier exemplaire en matière d'éco-construction et d'économie circulaire

L'architecture, sobre et contemporaine, s'appuie sur des **matériaux biosourcés** (structures bois, isolants naturels) et répond pleinement aux exigences de la réglementation environnementale RE2020.

Le projet se distingue par un recours ambitieux à la **terre crue**, matériau local et géosourcé, issue directement du site.

Habitat 44 est partenaire de la « Fabrique Terre », un outil dédié à la production de briques en terre crue issues des ressources locales. Cette démarche est le fruit d'un travail collectif avec un ensemble de partenaires, acteurs de la construction, et piloté par Loire-Atlantique développement.



Près de **38 m³ de terre crue** sont intégrés au projet, notamment dans :

- ➔ certaines cloisons des logements et de l'agence (briques)
- ➔ les murs d'échiffre des maisons (briques)
- ➔ la banque d'accueil de la future agence (en adobe et torchis).

Ce choix constructif permet d'améliorer le **confort thermique d'été**, la **qualité de l'air intérieur** et le **confort acoustique**, tout en réduisant l'empreinte carbone du chantier. Il illustre la volonté d'Habitat 44 d'expérimenter des solutions innovantes et durables dans le logement social.

Paysage, biodiversité et gestion responsable des eaux pluviales

Le projet paysager occupe une place centrale dans la conception de l'opération. Fidèle aux ambitions de l'écoquartier, il vise à créer un cadre de vie verdoyant, propice à la biodiversité et aux usages partagés.

Les aménagements prévoient :

- ➔ des sols largement perméables, limitant le ruissellement,
- ➔ des noues paysagères permettant la collecte, le stockage et la régulation des eaux pluviales,
- ➔ une palette végétale locale et diversifiée (arbres fruitiers, haies arbustives, plantes grimpantes),
- ➔ des jardins privés, un jardin collectif et des espaces extérieurs pour l'agence.

Cette approche globale contribue à la résilience du site face aux épisodes pluvieux, tout en offrant des espaces agréables et favorables au lien social.

La future agence Loire Littoral : un service de proximité repensé

Installée en rez-de-chaussée du bâtiment collectif, la future agence Loire Littoral d'Habitat 44 incarne une nouvelle génération d'équipements de proximité.

Plus accessible et mieux située que l'agence actuelle située à Guérande intra-muros, elle permettra de renforcer la relation avec les locataires du territoire littoral.

Pensée aussi comme un lieu de travail qualitatif, l'agence offrira :

- ➔ des espaces d'accueil confortables et lisibles pour les locataires,
- ➔ des bureaux fonctionnels et lumineux pour les équipes,
- ➔ des espaces de convivialité et des extérieurs végétalisés, favorisant le bien-être au travail.

Financement des logements

Les 12 logements locatifs sociaux de la résidence sont financés ainsi :

- ➔ **7 logements sont financés en PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social)
- ➔ **et 5 logements sont financés en PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Le prix de revient prévisionnel total est de : **2,8 M€ TTC**.

Les fonds propres d'Habitat 44 s'élèvent à **390 000 €**

➔ Subventions

État : 78 600 €
Cap Atlantique : 89 000 €
Département (convention) : 300 000 €
Action Logement : 4 600 €

➔ Prêts

Banque des Territoires : 1,7 M€
Action logement : 220 000 €

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 :

- + de 9 100 logements, soit 10 % du parc social en Loire-Atlantique, dans 148 communes
- 12 résidences sociales (262 logements-foyers)

Plus précisément :

- 305 logements à Guérande
- 768 logements sur le territoire de Cap Atlantique

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

INFOS PRATIQUES



L'agence **Loire Littoral, située à Guérande** et composée de 12 salariés sera responsable de l'accompagnement des locataires de la résidence.