



HABITAT44

90 ans

Avec le soutien de



Commune de Maisdon-sur-Sèvre

Fiche informations

Le 19 octobre 2015

Le Village du Fief de la Butte

Habitat 44 construit 19 logements individuels passifs à Maisdon-sur-Sèvre

Image : Tetrarc



Habitat 44, office public de l'Habitat de Loire-Atlantique, se projette dans l'avenir en prenant sa part de la transition énergétique. A Maisdon-sur-Sèvre, il construit ses premiers logements individuels à énergie passive. Objectifs : la haute performance énergétique, l'accessibilité financière aux futurs locataires et l'équilibre économique de l'opération. Ces logements de nouvelle génération seront en effet destinés à des ménages à revenus modestes (familles ou personnes isolées), auxquels Habitat 44 pratiquera des loyers modérés. Cette opération d'un montant de 2,3 millions € représente un investissement important pour Habitat 44 ainsi qu'une source d'activité pour les entreprises locales.

Contact :



3, boulevard Alexandre Millerand
BP 50432
44204 Nantes Cedex 2
Tél. : 02 40 12 71 03
contact@habitat44.org

Habitat 44, engagé dans la transition énergétique

Habitat 44 possède aujourd'hui 7 500 logements, dont 500 dans le Vignoble où il est un bailleur social important. L'Office considère **son engagement dans la transition écologique comme une nécessité**. Dans le logement, celle-ci est gage de **pérennité** pour notre environnement, d'**innovation** et d'**activité** pour les entreprises du bâtiment, et d'**économies** pour les occupants. Cette transition écologique doit passer par :

- **La rénovation énergétique du patrimoine**, à laquelle s'est engagée Habitat 44 en inscrivant dans son projet d'entreprise Quatuor **le classement de 100 % de ses logements aux niveaux A, B, C ou D** de performance énergétique. Pour cela, il a commencé à **rénover un millier de logements**, qui ne présentent pas des caractéristiques satisfaisantes d'efficacité énergétique (niveau E et au-delà).
- Le développement **d'opérations exemplaires de logements à très basse consommation d'énergie**, voire de niveau passif. Les 19 logements individuels du Village du Fief de la butte seront ainsi les premiers logements passifs construits par Habitat 44.

L'habitat passif, ou la « maison sans chauffage »

Selon l'association La Maison Passive, « *Le Bâtiment Passif® repose sur un concept de construction très basse consommation, basé sur l'utilisation de l'apport de chaleur "passive" du soleil, sur une très forte isolation (des murs, des fenêtres, etc.), sur l'absence de ponts thermiques, sur une grande étanchéité à l'air ainsi que sur le contrôle de la ventilation* ».

Concrètement, une maison passive ne doit **pas consommer plus de 15 kWh/m²/an d'énergie pour son chauffage**, soit **une économie de 90 %** par rapport à la consommation moyenne nationale (qui s'élève à 260 kWh_{ep}/m²/an) et, même de 50 % par rapport à une maison nouvellement construite selon la réglementation thermique en vigueur (RT 2012).

Pour se chauffer, la maison passive :

- utilise **toutes les sources de chaleur disponibles** (soleil, habitants, électroménager, etc.) ;
- fait appel à **l'isolation extrêmement poussée** des murs extérieurs, du toit et du sol ;
- emploie des **fenêtres triple vitrage** permettant de garder la chaleur à l'intérieur ;
- renouvelle l'air par une **ventilation mécanique contrôlée, double flux et inaudible** (25db), qui récupère la chaleur de l'air sortant pour réchauffer l'air entrant.

Le Village du Fief de la Butte : 19 logements locatifs

Le programme prend place sur un terrain de 4 421 m² situé au sud-ouest du bourg de Maisdon-sur-Sèvre, à proximité de l'école primaire et du restaurant scolaire, et desservi par **une nouvelle voirie et deux palettes de retournement, aménagées par Habitat 44** pour le compte de la Commune. Pour Habitat 44, l'agence Tetrarc a dessiné **cinq îlots**, disposés de part et d'autre de cette voie de desserte et composés chacun de **3 ou 4 logements en bande**. Les accès à ces **logements sont individualisés** et se font par **des venelles**.

La résidence comptera 5 type 2 (d'une superficie de 52 m²), 11 type 3 (65 m²) et 3 type 4 (86 m²). Les **16 logements T2 et T3 seront de plain-pied** afin d'en faciliter l'usage par des personnes âgées ou à mobilité réduite, tandis que les **T4 seront en duplex**. Tous disposeront **d'espaces extérieurs privatifs**, sous forme de **loggias** protégées par des pare-vues laissant passer la lumière tout en assurant l'intimité, et de **petits jardins** séparés par des haies végétales épaisses.

Le stationnement des véhicules sera assuré au moyen de **19 places privées** « carports » ainsi que de racks à vélos attenants.

Ces logements groupés sont **d'une volumétrie simple**, avec toitures à double pente asymétrique, en bac acier. Ils sont construits en structure bois, avec bardage bois (Douglass) saturé au nord et fibre de bois teintée verte au sud.



Leur **haute performante énergétique** sera assurée par :

- **La compacité** des constructions (en 5 bandes) ;
- **L'orientation favorable** au sud / sud-est, qui permettra de bénéficier des apports solaires et de mettre en œuvre des dispositifs de protection de type pergola ;
- **La disposition** des logements, avec les pièces de vie (séjour, chambres) placées au sud et celles de services (cuisine, salle de bains) placées au nord ;
- **La performance énergétique de l'enveloppe**, avec 30 cm d'isolant dans les murs, 40 cm en toiture et 16 cm dans les planchers, ainsi que **des menuiseries triple-vitrage au nord** et double-vitrage au sud ;
- **L'efficacité des systèmes**, avec une pompe à chaleur air/eau assurant les productions de chaleur et d'eau chaude sanitaire, une ventilation double flux et un éclairage performant.

Des loyers modérés, pour des ménages à revenus modestes

La première vocation du logement abordable est de **permettre à des ménages modestes de se loger, à prix serrés** et dans de bonnes conditions de confort. En effet, pour être éligible à un logement social standard (PLUS) :

- une personne seule ne doit pas gagner plus de 20 107 € par an (soit l'équivalent de 1 862 € par mois) ;
- une famille de 4 personnes ne doit pas gagner plus de 38 982 € par an (soit l'équivalent de 3 609 € par mois).

Ce plafond de ressources permet de prendre en compte **une grande diversité de situations** : jeunes qui quittent le foyer familial, qui s'installent en couple, familles à revenus modestes, personnes isolées...

En contrepartie de quoi, **les loyers pratiqués** dans le parc social **sont encadrés et plafonnés**. Ainsi, dans cette résidence du Village du Fief de la Butte, Habitat 44 pratiquera **des loyers abordables** (stationnement et jardin inclus) :

- Pour les **T2**, un loyer mensuel compris **entre 285 €** (pour un logement financé en PLAI) **et 324 €** (pour un logement financé en PLUS) ;
- Pour les logements **T3**, un loyer mensuel situé **entre 351 €** (PLAI) **et 437 €** (PLUS) ;
- Pour les **T4**, un loyer mensuel **entre 427 €** (PLAI) **et 494 €** (PLUS).

Les personnes intéressées par ces logements sont invitées à adresser, déposer, mettre à jour ou renouveler leur demande de logement social en Loire-Atlantique sur le site <https://www.demandelogement44.fr> ou auprès de la Mairie de Maisdon-sur-Sèvre.

Un investissement important pour Habitat 44

Le coût total de ces logements (charge foncière, travaux bâtiment, honoraires et frais divers) s'élèvera à **2 288 000 €**, soit 120 400 € au logement : **un coût comparable** à celui d'un logement construit selon les normes actuelles.

Cet investissement est financé :

- par des **emprunts** auprès de la Caisse des Dépôts pour **1 444 600 €** ;
- par les **fonds propres d'Habitat 44** pour **526 300 €** ;
- par des **subventions du Conseil départemental de Loire-Atlantique** pour **188 000 €** et de **l'Etat** pour **33 500 €** ;
- par un **prêt du collecteur 1 %** (Action logement) Solendi pour **75 000 €**.

De l'activité pour les entreprises locales

Aux côtés de Tetrarc, agence d'architecture basée à Nantes, les entreprises retenues par Habitat 44 pour effectuer ces travaux sont **des entreprises locales, de Loire-Atlantique et en particulier du Vignoble, des Mauges ou de Vendée** :

- Terrassement, voirie, réseaux divers : Aubron - Mechineau, Gorges
- Gros œuvre : Coulon Frères Maçonnerie, Monnières.
- Ossature et charpente bois, couverture, acier, bardages, menuiseries extérieures : CMB, Mauléon (Deux-Sèvres).
- Menuiseries intérieures bois, isolation, cloisons sèches : Acoustic Ouest, La Haye-Fouassière.
- Electricité courants forts, courants faibles, chauffage, ventilation, plomberie : Perraudau PEC, Palluau (Vendée).
- Revêtements de sols, carrelage mural, peinture : Atlantic Sols et Murs, Saint-Nazaire.
- Espaces verts : Arbora SARL, Torfou (Maine-et-Loire).

Qui sommes-nous ?

« **Bâtisseur de confiance, habitat social de référence** », Habitat 44 c'est :

- **L'Office public d'habitat de Loire-Atlantique**, rattaché au Conseil départemental, à ce titre présidé par Michel Ménard, Conseiller départemental de Loire-Atlantique.
- **Un patrimoine de 7 500 logements**, représentant 10 % du parc social en Loire-Atlantique, réparti dans 134 communes.
- Plus de **900 attributions par an**, entre la mise en location de la production neuve et la rotation sur le parc existant.
- **127 salariés**, dont 55 % présents dans ses cinq agences locales, au plus près des locataires et des logements, et 45 % d'entre eux au siège, à Nantes, sur les fonctions supports (finances et comptabilité, ressources humaines, informatique...) ainsi que les métiers de la maîtrise d'ouvrage.
- **81,5 M€ de budget en 2015**, dont :
 - 44,3 M€ de fonctionnement (dont 6,4 M€ de charges récupérables et 7,2 M€ de maintenance courante et gros entretien) ;
 - 37,1 M€ d'investissements (dont 31 M€ pour le développement et 6,1 M€ pour la rénovation).



HABITAT44

90 ans