



HABITAT44

Nantes – ZAC Caserne Mellinet Hameau des Paladines Habitat Participatif

62 logements locatifs & accession abordable

mardi 18 juin 2024

Réunion publique d'information





HABITAT44

PREAMBULE

Mot d'accueil

L'Habitat Participatif au cœur de la métropole nantaise

déjà + de 200 logements

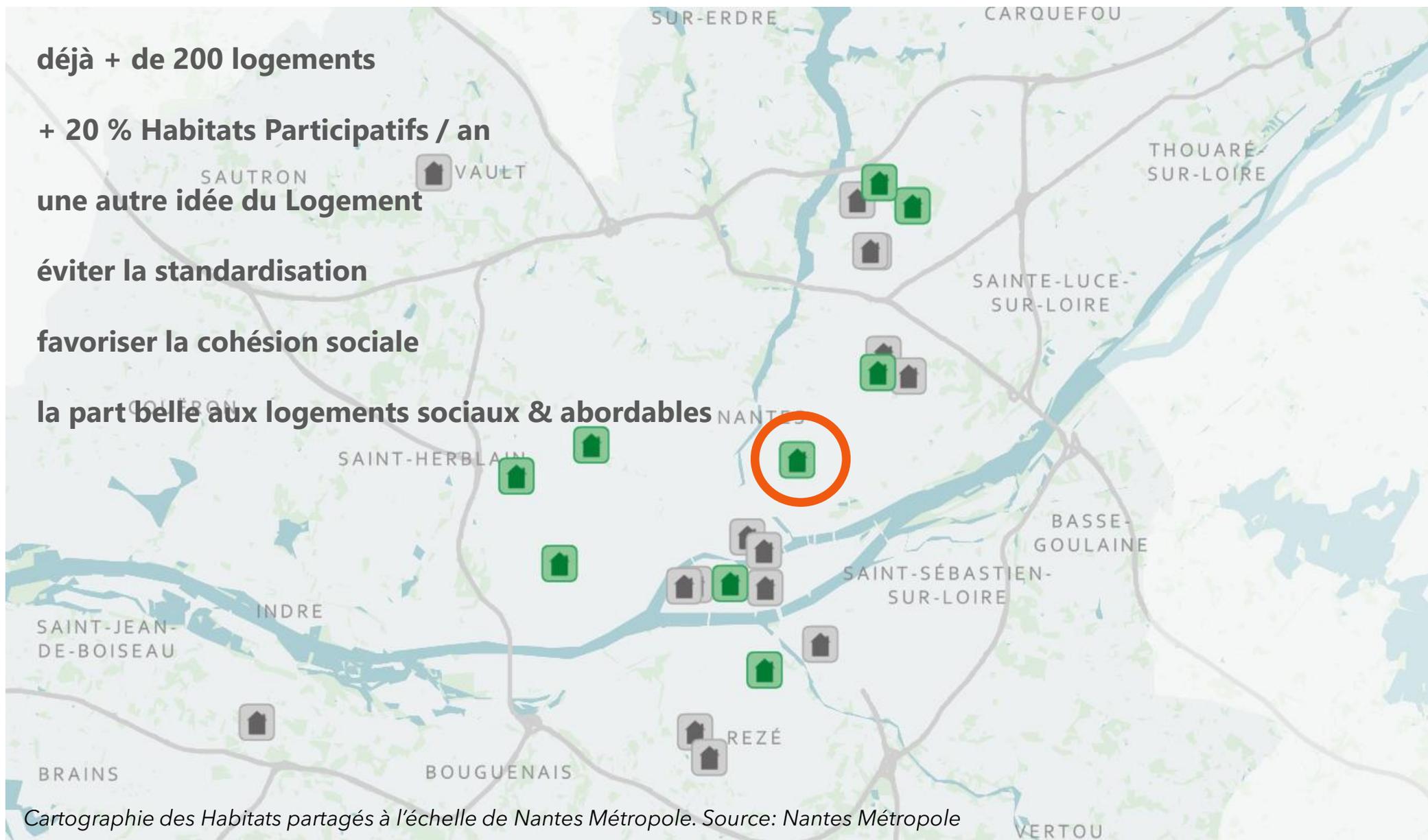
+ 20 % Habitats Participatifs / an

une autre idée du Logement

éviter la standardisation

favoriser la cohésion sociale

la part belle aux logements sociaux & abordables



Cartographie des Habitats partagés à l'échelle de Nantes Métropole. Source: Nantes Métropole



HABITAT44

PREAMBULE

Mot d'accueil

Un quartier en mutation : ZAC Mellinet



Vue aérienne du quartier et de la ZAC Mellinet



HABITAT44

PREAMBULE

Habitat 44

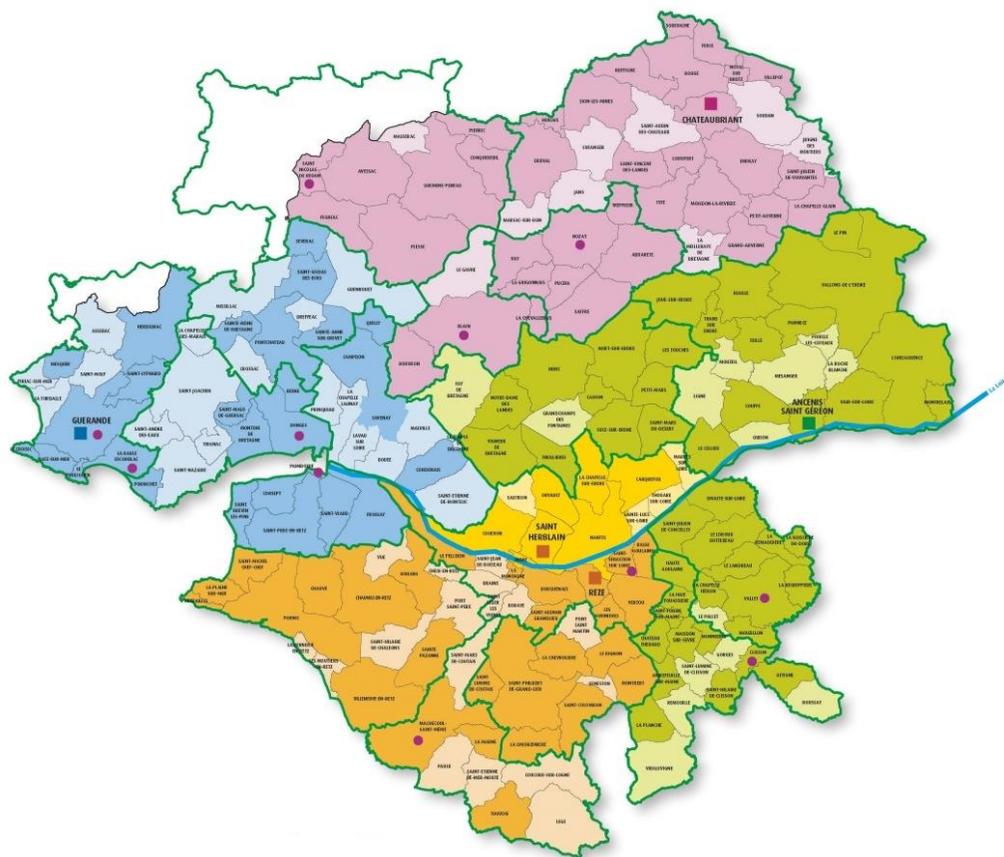
Qui sommes-nous ?

Quelques chiffres

- ✓ créée en 1925
- ✓ 9 000 logements gérés (10% parc social départemental)
- ✓ Présence dans 147 communes
- ✓ 18 000 résidents
- ✓ 1 000 attributions par an
- ✓ 5 agences locales
- ✓ 150 collaborateurs
- ✓ + 50 partenariats associatifs

Construire, réhabiliter, rénover

- ✓ 300 nouveaux logements /an
- ✓ Accession abordable (BRS, PSLA)
- ✓ Habitat inclusif
- ✓ Résidences seniors
- ✓ Foyers logements
- ✓ Locaux activités
- ✓ Rénovation énergétique
- ✓ Projets en concertation
- ✓ ...

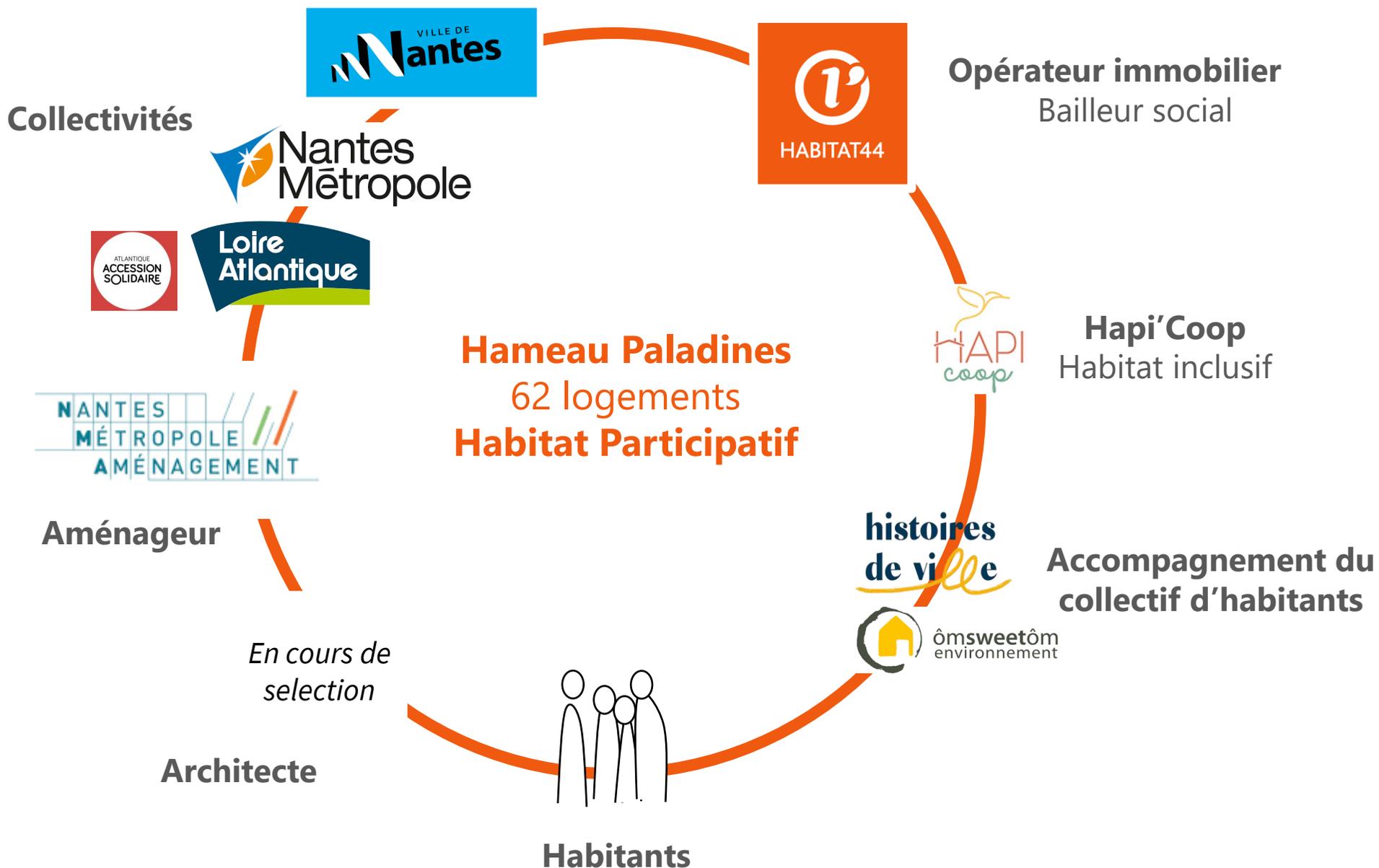




HABITAT44

PREAMBULE

Une équipe autour du projet





HABITAT44

LE CONTEXTE & LES ENJEUX

Le site

Reconversion d'un site militaire

13,5 ha désaffecté depuis 2010

Mixité urbaine

à dominante résidentielle
1 700 logements env.

Economie circulaire

Projets co-construits
avec les habitants

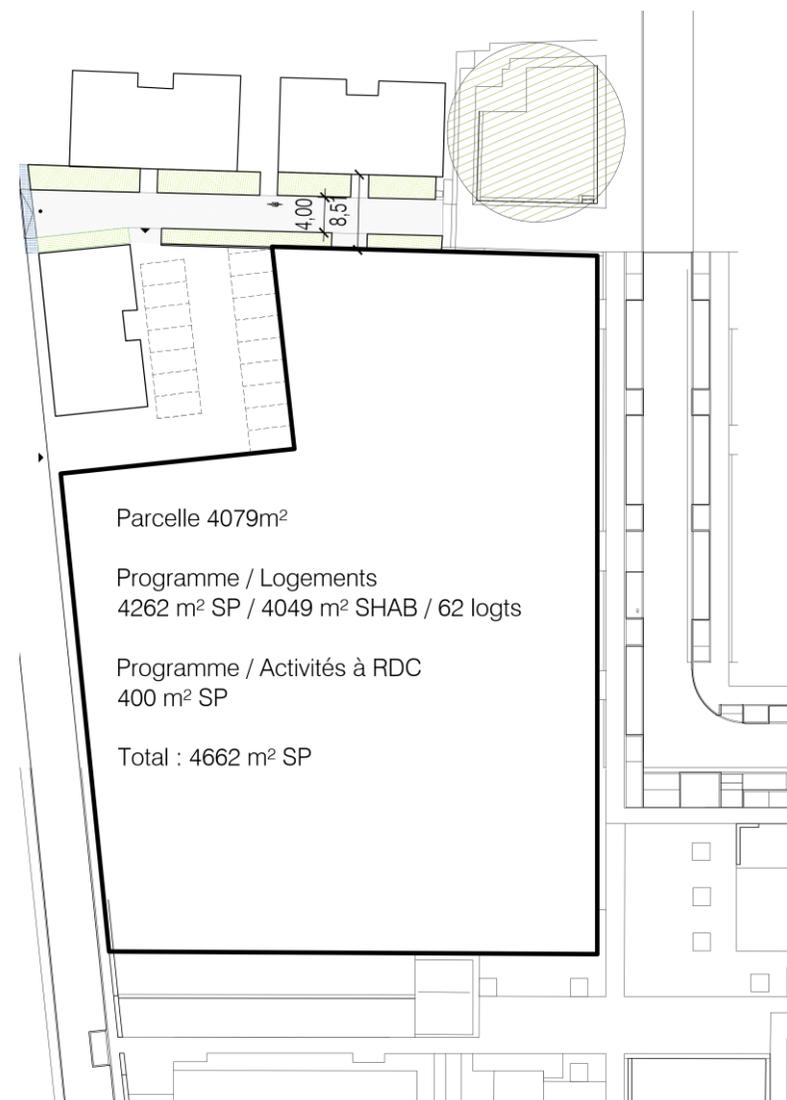
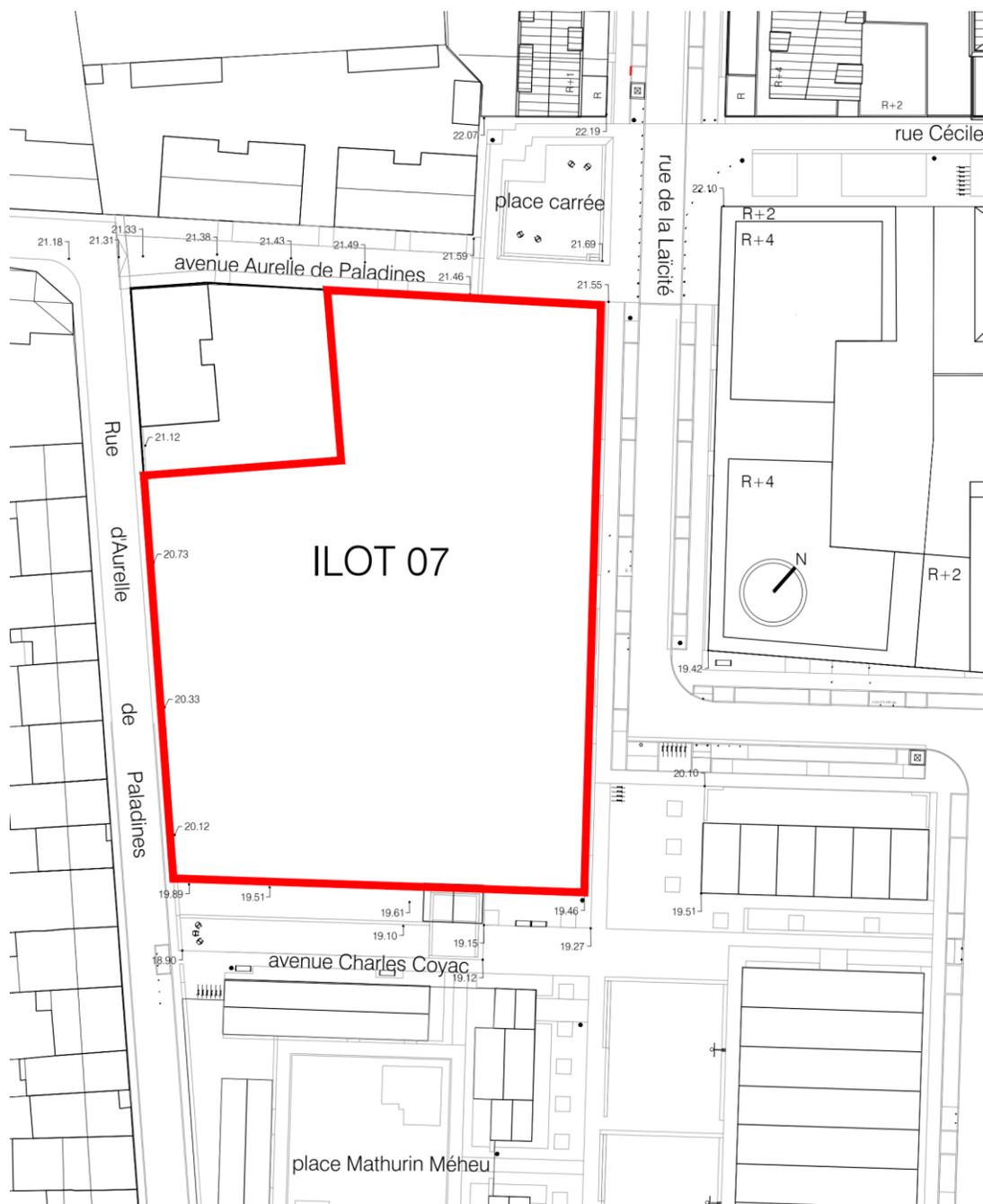




HABITAT44

LE CONTEXTE & LES ENJEUX

Le site





HABITAT44

LE CONTEXTE & LES ENJEUX

Le site

Orientations de l'aménageur





HABITAT44

LE CONTEXTE & LES ENJEUX

Le site



Cadre de programme*

- ✓ **62 logements (34 locatifs – 28 accessions abordables BRS)**
- ✓ Programmation intergénérationnelle :
 - ✓ Logements jeunes moins de 30 ans
 - ✓ Logements séniors (Adaptation Société Vieillessement)
 - ✓ Petites & grandes typologies pour accueillir les familles
 - ✓ Logements inclusifs accompagnés par Hapi'Coop
- ✓ **Locaux d'artisanat** (350 m² soit 2 à 3 cellules)
- ✓ **Stationnement voitures** (60 places env.)
- ✓ **2 stationnements vélos / logement**
- ✓ **Espaces partagés**
- ✓ **Budget travaux prévisionnel : 9 400 000 €HT**

* données prévisionnelles



HABITAT44

LE CONTEXTE & LES ENJEUX

Les grands enjeux

✓ Habitat Participatif

- ✓ Espaces partagés
- ✓ Projet social & vie partagée

✓ Mixité

- ✓ Habitat & Locaux d'activité
- ✓ Propriétaires & Locataires
- ✓ Répondre aux enjeux de mixité de la métropole (Plan Local de l'Habitat)

✓ Dimension environnementale ambitieuse

- ✓ Au-delà de la Règlementation Environnementale 2020
- ✓ Matériaux bio & géosourcés
- ✓ Réemploi matériaux



HABITAT44

LE CONTEXTE & LES ENJEUX

Locatif social

(données prévisionnelles – juin 2024)

34 logements locatifs *(exemple loyer PLUS moyen hors accessoires)*

- ✓ **T1** loyer moyen 250 € / mois
- ✓ **T2** loyer moyen 350 € / mois
- ✓ **T3** loyer moyen 460 € / mois
- ✓ **T4** loyer moyen 550 € / mois
- ✓ **T5** loyer moyen 630 € / mois

✓ *soumis à conditions de ressources*

✓ *demande en ligne de logement social (<https://www.demandelogement44.fr>)*



HABITAT44

LE CONTEXTE & LES ENJEUX

Accession abordable – Bail Réel Solidaire



Le BRS, c'est quoi ?

- ✓ Un dispositif d'accession à la propriété aidée qui permet de baisser le prix de vente du logement en sortant le coût du foncier.
- ✓ Atlantique Accession Solidaire (Organisme de Foncier Solidaire - OFS) reste propriétaire du terrain et le loue à l'accédant => bail long de 80 ans
- ✓ Des prix de logements moins élevés que les prix du marché:
 - ✓ Taux de TVA réduit à 5,5%
 - ✓ Marge réduite de l'opérateur et absence de frais d'agence
 - ✓ Subventions des collectivités locales
- ✓ Garantir le caractère abordable du logement sur le long terme, les conditions de revente du bien sont encadrées



HABITAT44

LE CONTEXTE & LES ENJEUX

Accession abordable – Bail Réel Solidaire

(données prévisionnelles – juin 2024)

28 logements en accession abordable – BRS

- ✓ **T1** à partir de 132 000 € + bail BRS env.30 €
- ✓ **T2** à partir de 176 000 € + bail BRS env.40 €
- ✓ **T3** à partir de 220 000 € + bail BRS env.50 €
- ✓ **T4** à partir de 237 000 € + bail BRS env.60 €
- ✓ **T5** à partir de 261 000 € + bail BRS env.70 €

✓ *soumis à conditions de ressources*

✓ *vérification de votre capacité d'emprunt auprès d'une banque*

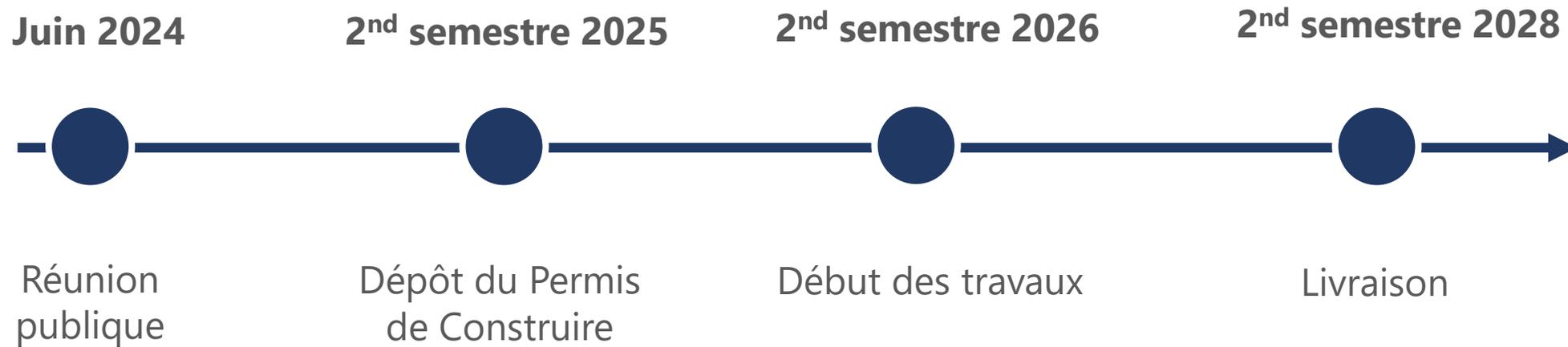


HABITAT44

LE CONTEXTE & LES ENJEUX

Calendrier prévisionnel

Les grands jalons du projet





HABITAT44

L'HABITAT PARTICIPATIF

L'Habitat participatif, c'est quoi ?





HABITAT44

L'HABITAT PARTICIPATIF

L'Habitat participatif, c'est quoi ?

(Testez! 15 mn)



LE HAMEAU PALADINES,
un projet d'habitat participatif social
et solidaire au cœur de Nantes.

Habitat participatif: ça représente quoi pour vous?

Avec vos voisins, échangez vos attentes et vos éventuelles craintes sur le projet d'habitat partagé de Mellinet!

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Une question? Une précision?

Echangez avec vos voisins et notez les ci-dessous:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

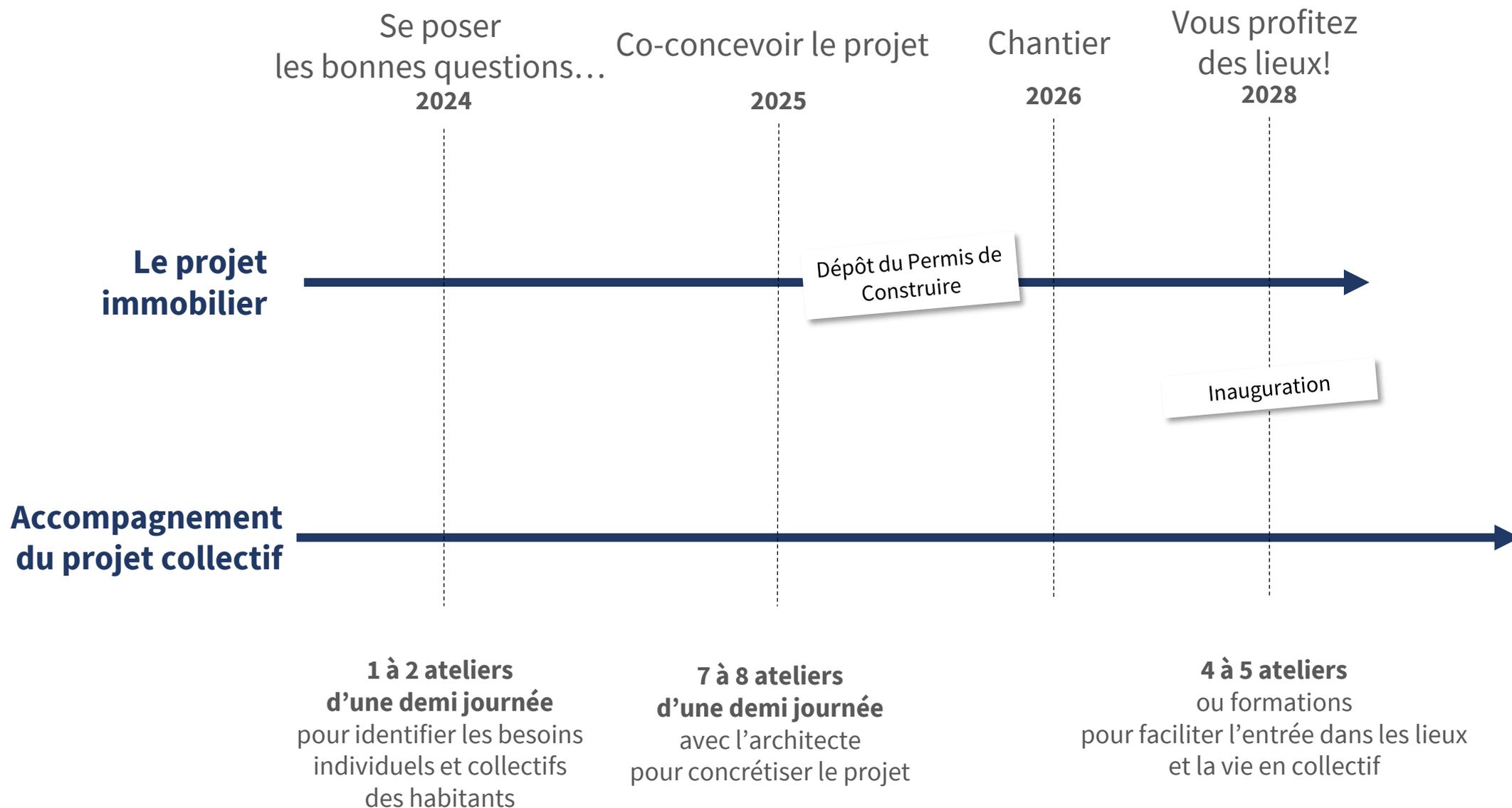
**Ce projet vous intéresse, répondez au questionnaire
sous ce lien ou flashez le QR Code**



HABITAT44

L'HABITAT PARTICIPATIF

Accompagner le groupe d'habitants



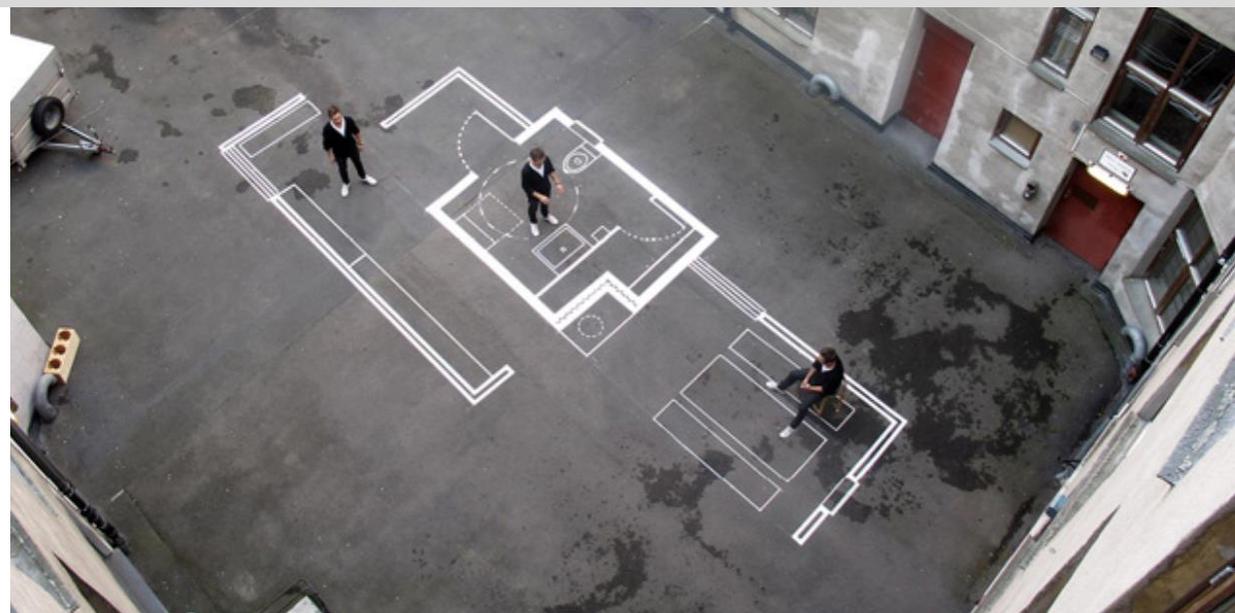


HABITAT44

L'HABITAT PARTICIPATIF

Accompagner le groupe d'habitants

- ✓ Imaginer ensemble
- ✓ Expérimenter
- ✓ Apprendre
- ✓ Se rencontrer / tisser
- ✓ S'organiser
- ✓ ...





HABITAT44

L'HABITAT PARTICIPATIF

Conception participative, quelles règles ?

Cadre & invariants

- Respect de la réglementation et du cahier des charges de l'aménageur
- Enjeux énergétiques et bas carbone
- Respect du budget dédié à l'opération : 9,4 M€ HT
- Respect du calendrier
- Nombre de logements : 62 dont 34 en locatif et 28 en accession abordable
- Choix des intervenants (architecte, entreprises,...)

définition
**règles
de vie**
activités
services

échanger
**ambiances
matérialités**
expérimenter

choisir
**nom
résidence**
appartenance
identité

autogestion
**organisation
groupe
habitants**
intégration
engagement

réflexions
**plan de
masse**
accès,
orientations
paysage

comprendre
**sobriété
énergies**
apprendre

imagination
définition
**espaces
partagés**
usages
gestion

échanges
**règlement
copropriété**
écoute

s'acculturer
**habitat
participatif**



échanges
logements
2-3 scenarios



HABITAT44

PARTICIPER AU PROJET

Les conditions de participation



0. Questionnaire en ligne

- ✓ Réponse en ligne

1. Conditions règlementaires

- ✓ Conditions de ressources (plafonds de ressources en annexes)
- ✓ Cohérence : composition des ménages / adéquation typologie logement
- ✓ *Locatif : demande en ligne de logement social (<https://www.demandelogement44.fr>)*
- ✓ *Accession abordable : vérification de votre capacité d'emprunt auprès d'une banque*

2. Disponibilité des logements

- ✓ Enjeux de mixité sociale & générationnelle
- ✓ Exigences du Plan Local de l'Habitat

3. Engagement dans le projet

- ✓ Participation aux ateliers
- ✓ Charte d'engagement

Les conditions de participation

Juin 2024

Septembre 2024



Réunion publique

Questionnaire
candidatures
*(lien communiqué
dans la suite de la
présentation)*

Retour Habitat 44
auprès du candidat
*(analyse des conditions
de participation)*

Participation au
premier atelier

NB: Il est possible de rejoindre le projet en « cours de route », c'est-à-dire sans avoir participé à la réunion publique, ni aux premiers ateliers (sous réserve des conditions susvisées et de disponibilités).



HABITAT44

PARTICIPER AU PROJET

Remplissez notre questionnaire en ligne !



<https://www.habitat44.org/hameau-paladines/>



HABITAT44

PARTICIPER AU PROJET

Pour aller plus loin



« les rencontres mensuelles de l'habitat participatif »

Maison de l'habitant

www.adil44.fr



« les rencontres nationales de l'habitat participatif » (7^{ème} édition)

du 4 au 7 juillet 2024 à Rennes (place Hoche)

<https://rnhp2024.fr>



« le Bail Réel Solidaire (BRS), c'est quoi ? »

https://www.loire-atlantique.fr/44/habitat-logement/acheter-votre-logement-avec-de-faibles-revenus/c_1304856

Lien vers plateforme demande de logement Loire Atlantique

<https://www.demandelogement44.fr/imhowebGP44/pages/44/conditions-dacces-et-modalites-de-depot.html/>



ANNEXE – LOCATIF / Plafonds de ressources

	PLAI	PLUS	PLS
1 personne seule	12 452 €	22 642 €	29 435 €
2 personnes sans personne à charge * à l'exclusion des jeunes ménages** ou 1 personne seule en situation de handicap***	18 143 €	30 238 €	39 309 €
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge* ou jeunes ménages** ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap***	21 818 €	36 362 €	47 271 €
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge* ou 3 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap***	24 276 €	43 899 €	57 069 €
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge* ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap***	28 404€	51 641 €	67 133 €
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge* ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap***	32 010 €	58 200 €	75 660 €
Personne supplémentaire	3 569 €	6 492 €	8 440 €



ANNEXE – ACCESSION BRS / Plafonds de ressources

Catégorie de ménages	Revenu fiscal de référence (1)
Une personne seule	29 435 €
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages (2) ou une personne seule en situation de handicap (3)	39 309 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap	47 271 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap	57 069 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap	67 133 €
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	75 660 €
Personne supplémentaire	+8 440 €

(1) Correspondant aux plafonds dits « PLS hors Ile de France »

(2) Jeune ménage = couple dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans (à la date de signature du contrat de réservation). La notion de couple s'applique aux personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un PACS.

(3) Personne en situation de handicap s'entend d'une personne titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité ».



HABITAT44

ANNEXE – FLYER



HABITAT44

LE HAMEAU PALADINES,
un projet d'habitat participatif social
et solidaire au cœur de Nantes.

**Envie d'habiter
au cœur de
Nantes ?**

**Soyez à l'initiative
d'un lieu de vie qui
vous correspond !**

**Habitat 44 lance
un nouveau projet
d'habitat participatif
à Nantes.**

Situés dans l'ancienne caserne Mellinet, ce sont **28 logements en accession abordables (BRS)** et **34 logements locatifs sociaux** qui seront à imaginer ensemble.

LE PROJET VOUS INTÉRESSE ?

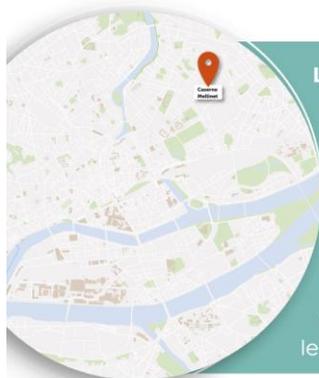
PARTICIPEZ A LA RÉUNION D'INFORMATION

LE MARDI 18 JUIN 2024 À 19H30

École Alice Guy (salle polyvalente) - 34 rue Marianne - Nantes

Vous souhaitez vivre cette aventure ?

Contactez Habitat 44 par mail à
habitat-participatif-paladines@habitat44.org



Le Hameau Paladines se situe dans l'ancienne caserne Mellinet, proche du centre-ville de Nantes, et dans un quartier en pleine transformation. Pour faciliter le quotidien des habitants, le quartier dispose de nombreux équipements dont une école, des commerces, des services, des activités économiques et associatives. En encourageant les mobilités douces et donnant la part belle aux espaces verts, le cadre de vie est apaisé et attractif.

**Imaginez
votre logement de demain !**

Au sein d'un groupe d'habitants et avec Habitat 44, concevez votre logement et vos espaces communs avec vos futurs voisins.

**Participez à une aventure unique
pour faire la ville autrement !**



Un projet soutenu par :



www.habitat44.org

3, Bd Alexandre Millerand
44204 Nantes Cedex 2

