

CONTACTS PRESSE

Franck Albert

06 88 62 01 05

Directeur de la Communication et des
Relations Institutionnelles



Quartier République

Résidence DAHIA

DOSSIER DE PRESSE
5 JUILLET 2024

78 NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX AU CŒUR DU QUARTIER RÉPUBLIQUE À NANTES

Sur l'île de Nantes, dans un quartier en pleine transformation urbaine qui abritera bientôt le futur CHU de Nantes, Nantes Métropole Habitat réalise la construction, en bas carbone, de 52 logements locatifs sociaux, 10 logements abordables (PLS) et 16 logements en accession sociale (BRS). Ce projet a bénéficié du plan de relance métropolitain.

Livraison prévue premier semestre 2026 !

« Dahia est un programme important pour NMH, à la fois parce qu'il contribue au développement de ce nouveau quartier République, qu'il réaffirme la place essentielle réservée au logement social et abordable dans le projet Île de Nantes et parce qu'il est une belle illustration de l'efficacité du Plan de relance de Nantes Métropole. Le soutien de la métropole nous a en effet permis de maintenir la programmation souhaitée et notamment l'usage de matériaux biosourcés. »

Thomas Quéro, Président de Nantes Métropole Habitat, adjoint à la maire de Nantes à l'urbanisme durable et aux projets urbains.



Programme soutenu dans le cadre du plan de relance de la métropole

En juin 2023, alors qu'une crise du logement sans précédent touche tout le pays et toutes les villes de France, Nantes Métropole a décidé d'un **plan de relance métropolitain pour débloquer la construction de logements neufs**, notamment sociaux et abordables, dans la métropole nantaise.

Avec ce plan ambitieux, doté d'une enveloppe exceptionnelle de **20M€**, la collectivité prend sa part, avec les moyens dont elle dispose et aux côtés des acteurs du logement locaux, pour faire face à la crise subie par le secteur de la construction et les difficultés croissantes des habitantes et habitants à se loger.

A travers **5 engagements**, qui se déclinent en **16 mesures**, la métropole s'engage pour faire en sorte que des opérations programmées et bloquées pour des raisons techniques ou financières puissent sortir de terre grâce à des solutions et de leviers locaux, mobilisables à court et moyen termes :

- Agir pour continuer à lever au cas par cas, avec les acteurs du logement, les éventuels points de blocage ;
- Mobiliser 30% de financements en plus pour le logement social ;
- Accélérer la mise en œuvre des projets grâce à un partenariat renforcé avec les bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers pour leur apporter des «solutions clé en main» ;
- Mener une action volontariste pour mobiliser plus de foncier ;
- Mettre en œuvre de nouvelles solutions de construction innovantes.

Zoom financement DAHIA

DAHIA fait partie des **opérations débloquées** grâce au financement exceptionnel du **plan de relance métropolitain pour le logement** :

- Aide à la pierre : 488 000€
- Plan de relance : 10 000€ / logement soit 520 000€
 - Soit un total de **1 008 000€**

« Dahia est l'une des premières opérations aidées dans le cadre du plan de relance pour le logement de Nantes Métropole. Face à la crise, nous actionnons les leviers à notre disposition pour accompagner les opérateurs, et notamment les bailleurs sociaux qui logent les plus modestes. Parce qu'avoir un toit est un droit fondamental, nous œuvrons pour faire de Nantes une métropole juste socialement, où chacune et chacun peut se loger. »

Pascal Pras, vice-président de Nantes Métropole à l'urbanisme durable et l'habitat.

FICHE TECHNIQUE

- **Maitre d'ouvrage** : Nantes Métropole Habitat
- **Architectes** : TICA et Palast
- **Aménageur** : SAMOA
- **Paysagiste** : Jacqueline Osty
- **Urbaniste** : Claire Schorter
- **Foncier** : Atlantique Accession Solidaire
- **Entreprise générale** : André BTP / Dematthieu Bard

FINANCEMENTS

Coût de l'opération logements locatifs sociaux (LLS) : 10 213 484 € TTC

- Nantes Métropole Habitat (fonds propres et emprunts Caisse des Dépôts et Action Logement) : 9 000 984 €
- Nantes Métropole (aides à la pierre + plan de relance métropolitain) : 1 008 000 €
- ANRU : 156 000 €
- Action Logement (subvention) : 27 000 €
- Etat : 21 500 €

Coût de l'opération logements abordables (PLS) : 1 741 018 € TTC

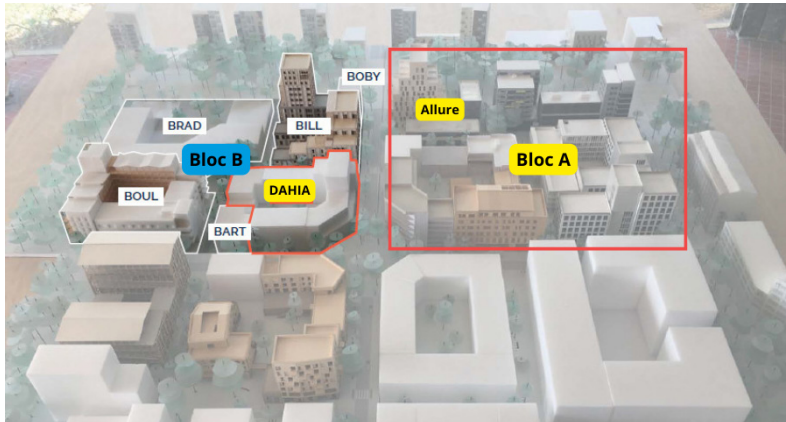
- Nantes Métropole Habitat (emprunts Caisse des Dépôts) : 1 741 018 €

Coût de l'opération logements en accession Bail Réel Solidaire (BRS) : 3 365 370 € TTC

- Nantes Métropole Habitat : 3 189 370 €
- Nantes Métropole : 88 000 €
- Département de Loire Atlantique: 88 000 €

Description du programme

La résidence DAHIA, fait partie du **bloc B**, située dans le quartier République, entre la **rue Alain Barbe Torte** et la **rue Gisèle Halimi**, cette dernière étant la voie principale. Une « rue des voisins » traverse les immeubles du bloc, permettant la desserte du quartier.



Le projet couvre une superficie de **5 765 m²** et comprend un total de **78 logements** répartis ainsi :

- **52 appartements locatifs sociaux** (loyers moyens mensuels estimés à la livraison hors charges et hors accessoires, avant APL) :
 - T2 = compris entre 226 € et 338 €
 - T3 = compris entre 397 € et 506 €
 - T4 = compris entre 422 € et 552 €
 - T5 = compris entre 475 € et 698 €
- **10 appartements abordables en Prêt Locatif Social (PLS)** : le dispositif PLS est principalement destiné aux classes moyennes. Ce type de logement est attribué aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé.
- **16 logements en accession sociale via le Bail Réel Solidaire (BRS) dont 6 maisons individuelles.**
Prix de vente moyen BRS : 2 944€ TTC / m²

Les différents types de logements et leur répartition sont conçus pour favoriser la mixité sociale et offrir des solutions de logement adaptées aux différentes attentes.

Réflexion architecturale

Ce programme se distingue par sa **diversité architecturale**, comprenant **cinq bâtiments** aux typologies et formes variées.

Les bâtiments A, B et C sont principalement constitués d'appartements. Les bâtiments D et E, situés le long de la rue des Voisins, adoptent un design différent. Le bâtiment D, en particulier, est conçu comme un volume plus bas et abrite des **maisons individuelles**.

Des espaces intérieurs lumineux, aérés et agréables à vivre :

- Planchers bois sur certains logements
- Hauteurs sous plafond généreuses de 2,70 m.

ZOOM sur le quartier République

Le nouveau quartier République s'inspire de l'identité de l'île et du faubourg pour recréer un **quartier** pour toutes et tous, **vivant, diversifié et non standardisé**.

Avec la **nature** et le **vivre ensemble** comme fil conducteur, le principe de conception du quartier défend l'idée de la **ville du quart d'heure** proposant aussi bien divers types d'habitats, des équipements de proximité, des commerces, parcs et jardins... que des emplois, grands équipements, lieux de culture, services et transports en commun.

Il fait aussi le pari d'une ville plus vertueuse grâce à des principes de mutualisation (un seul parking par bloc, une démarche d'autoconsommation collective avec des panneaux photovoltaïques à l'échelle du quartier) et une **gestion des eaux pluviales** à ciel ouvert, accompagnant la présence de la nature.

Bail Réel Solidaire : de quoi s'agit-il ?

Grâce à ce dispositif, les futurs acquéreurs achètent uniquement les murs et louent le terrain à **Atlantique Accession Solidaire** qui reste propriétaire du terrain.

Inspiré du modèle anglais, cette combinaison permet de faire **baissé le prix d'achat**, d'encadrer les prix à la **revente** et **bénéficie d'avantages fiscaux** : TVA à taux réduit, exonération partielle de la taxe foncière.

Les conditions d'éligibilité : le logement doit être occupé en tant que résidence principale, les plafonds de ressources doivent être respectés et les conditions de revente du BRS doivent être appliquées.

Une résidence bas carbone

Le **Label E+C-** évalue la performance énergétique et l'empreinte environnementale des bâtiments.

En adoptant des techniques de construction favorisant le bois, comme les façades et charpentes en bois, et en réduisant l'utilisation du béton, ce chantier diminue son empreinte carbone **de 37%** et **économise 2 000 tonnes de CO₂** par rapport à un projet standard.

Une attention particulière a également été portée tout au long du projet pour garantir un maximum de **surfaces végétalisées**, soutenant ainsi le développement de la biodiversité au sein du quartier.

Un coeur d'îlot végétal

Le cœur d'îlot est conçu pour être un espace vert accueillant et convivial avec la plantation d'une dizaine d'arbres permettant de favoriser le **confort d'été** en apportant **ombre et fraîcheur** aux résidents.

Les terrasses des maisons du bâtiment D sont délimitées par des **haies arbustives**. Ces éléments apportent, à la fois, intimité et s'intègrent naturellement dans le paysage.

La **rive nord** du jardin, bénéficiant d'un bel ensoleillement, accueillera les potagers de pleine terre pour permettre aux résidents de cultiver leurs propres légumes et plantes.

