



© Agence Vendredi

## Nantes Métropole Habitat et la Maison Familiale de Loire-Atlantique (MFLA) construisent ensemble 15 logements en accession sociale à Brains

Au printemps 2025, 15 nouveaux logements en Prêt Social Location Accession (PSLA) verront le jour sur la commune de Brains. Un chantier porté par Nantes Métropole Habitat, bailleur social de la métropole nantaise et la Maison Familiale de Loire Atlantique (MFLA) filiale-coopérative du bailleur social Atlantique Habitations qui produit et vend des logements en accession sociale à la propriété. Ce programme, appelé Les Cours Communes, se développe autour du concept de beguinage : les maisons sont réunies autour d'un jardin avec des espaces communs à partager et deux granges communes.

### Imaginer l'habitat périurbain de demain

Ce chantier fait suite à un appel à projets, lancé par la commune de Brains, le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, Loire Atlantique Développement et la Maison de l'Architecture des Pays de la Loire sur la thématique « **Imaginons l'habitat périurbain de demain** ». NMH, MFLA et l'agence Vendredi ont été lauréats du concours :

*« Notre réponse au concours porte sur le site de Brains, un ancien terrain de sport désaffecté. Nous défendons un ré-ancrage de l'urbanisme et de l'architecture au local, en relation au caractère des lieux. Le projet s'inspire d'une typologie caractéristique de Brains, où de nombreuses fermes et manoirs s'établissent autour d'une cour »*

**Agence d'architecture Vendredi**



© Agence Vendredi

## Une première opération à Brains

Les *Cours Communes* prennent place dans la continuité du bourg de Brains, dans un **cadre de vie résidentiel et calme** proche des établissements scolaires, des commerces et de services de proximité.

Commune de Nantes Métropole, Brains compte **2800 habitants**. Située idéalement entre mer et centre-ville de Nantes, les nouveaux habitants seront séduits par ses services, infrastructures et associations présentes. Son environnement préservé justifie la qualification « *Brains au vert et près de tout* ».

Le projet prend place sur l'ancien terrain de foot, inutilisé depuis la création d'un terrain de football synthétique en 2012. Ce programme s'insérera de façon cohérente dans la commune.

*Ces projets urbains s'inscrivent dans une démarche sur le long terme du développement démographique de notre commune. Logements semi-collectifs possiblement évolutifs, allant du T2 au T4, ils pourront répondre aux attentes de chacun. Ce projet s'intégrera complètement dans notre environnement, le choix de la maîtrise d'œuvre a été faite en ce sens.*

**Laure Beslier, Maire de Brains**



## Présentation du programme

### Un programme en accession abordable

Le projet comprend deux îlots composés des **maisons individuelles** ainsi que **d'appartements en Prêt Social Location Accession (PSLA)**. Il s'agit d'un dispositif d'**accession à la propriété** qui permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaire de leur résidence principale, à prix maîtrisé avec un statut de locataire accédant. Ils peuvent acheter le logement après l'avoir occupé, quelques mois, en tant que locataire.

#### Les avantages :

- TVA à taux réduit à 5,5 %
- L'exonération de taxe foncière pendant 15 ans à compter de la livraison du logement.
- Pas de paiement avant la livraison (hors frais de notaire).
- La sécurisation du parcours résidentiel.

Pendant les 15 ans qui suivent son acquisition, le propriétaire est couvert par plusieurs garanties qui composent la sécurisation HLM. En cas d'accidents de la vie (décès, invalidité, mutation, chômage, divorce), la coopérative MFLA s'engage à racheter le logement à un prix fixé et à reloger les acquéreurs dans le parc locatif social.

*« Le projet des Cours Communes est idéal pour des foyers réalisant une première acquisition. Le programme vient apporter une réponse à un besoin fort de logements sur tout le territoire de la métropole, tout en prenant en considération les impératifs de mixité sociale. L'esprit hameau facilitant rencontre et échanges de bon voisinage est un atout supplémentaire à des logements pensés pour évoluer avec les ménages y résidant ».*

**Marie Josso,  
Présidente  
du Conseil  
d'administration  
de MFLA**



## Composition de l'opération

Situés à l'entrée de Brains, rue du Bois Joli, le site est réparti en deux îlots avec une route au milieu.

L'îlot sud est consacré aux sept logements construits et financés par **NMH** :

- 3 appartements type T2
- 2 appartements type T3
- 2 maisons type T3 avec un jardin

De l'autre côté de la rue, côté **nord**, se situent les huit logements appartenant à **MFLA** :

- 3 appartements T2
- 3 appartements T3
- 2 maisons type T4 avec jardin.

Il est possible de stationner à différents endroits autour des logements.

**Prix de vente moyens avec stationnement pour NMH :**

- T2 (51,03 m<sup>2</sup> SHAB) = 160 833 € TTC
- T3 (74,53 m<sup>2</sup> SHAB) = 217 125 € TTC

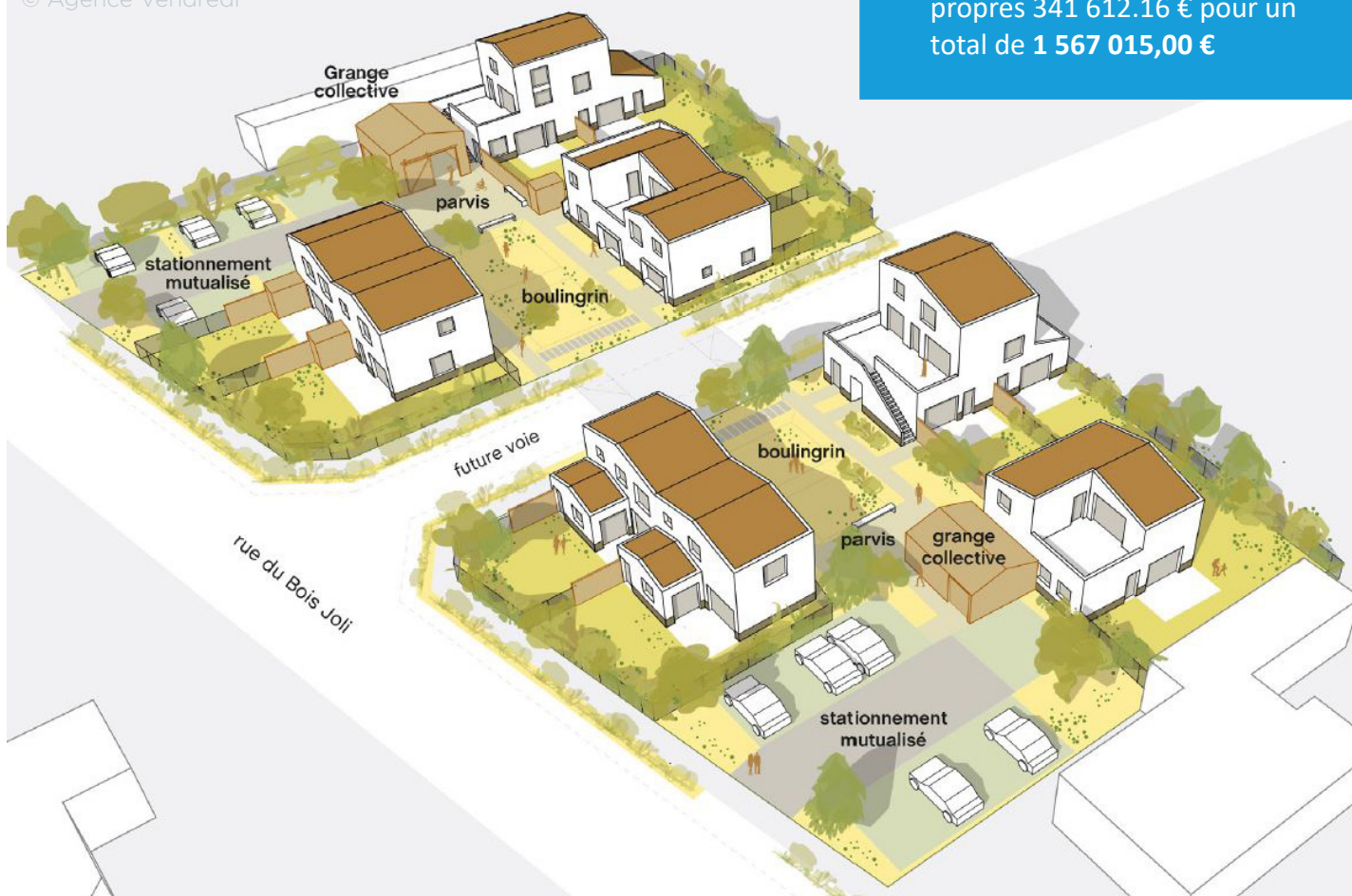
**Prix de vente moyens avec stationnement pour MFLA :**

- T2 (47.7 m<sup>2</sup> SHAB) = 149 900 € TTC
- T3 (74,56 m<sup>2</sup> SHAB) = 214 972 € TTC
- T4 (90.55 m<sup>2</sup> SHAB) = 246 919 € TTC

## FINANCEMENT

- **NMH** : Emprunt Crédit Agricole Atlantique Vendée pour un montant de **1 282 771 €**.
- **Pour MFLA** : Emprunt Crédit Mutuel Loire-Atlantique Centre Ouest pour un montant de 1 225 402.84 € et un apport de fonds propres 341 612.16 € pour un total de **1 567 015,00 €**

© Agence Vendredi



## Une opération mutualisée

La mission confiée à l'équipe de maîtrise d'œuvre (architecte et bureaux d'études techniques), a depuis les premières phases de conception toujours été commune et mutualisée. Un protocole de groupement de commandes a permis de réduire les coûts.

La vente des logements a été prise en charge par MFLA, tandis que la gestion des contrats de travaux a principalement été confiée à NMH.

La construction des 15 logements sera réalisée par les mêmes entreprises, NMH et MFLA s'acquittant chacune de la somme correspondant à leur portion respective. Cette organisation a permis de se concentrer sur un unique chantier, avec un seul début de travaux et une seule livraison. La coopération entre NMH et MFLA a été essentielle pour assurer la réalisation d'un projet cohérent.

A noter, NMH et MFLA - GHT collaborent sur trois autres programmes nantais avec une logique de mutualisation et massification des achats : le programme **Ladrillo (61 logements sociaux)** sur le site de l'ancienne caserne Méllinet et à Pirmil les Iles sur l'opération surnommée pour le moment lots **A2B (71 logements sociaux)**.

*Je me réjouis de voir l'avancée de ce chantier sur la métropole nantaise, première opération en accession sociale dans la commune de Brains, construite en coopération avec notre partenaire MFLA. Comme son nom l'indique les Cours Communes questionnent le vivre ensemble en offrant des espaces à investir avec ses voisins mais aussi la possibilité de faire agrandir son logement pour répondre aux évolutions de la vie. Nous sommes en phase avec les ambitions de NMH : élargir notre offre de logements sociaux sur la métropole nantaise et proposer de nouvelles façons d'habiter*

**Thomas Quéro, Président  
Nantes Métropole Habitat**



## Le concept des *Cours Communes*

### Le béguinage

Traditionnellement, les **béguinages** étaient des lieux de vie pour des communautés religieuses. Aujourd'hui, ce modèle d'habitat innovant, organisé autour d'un jardin et d'espaces de vie partagés, s'adresse à des ensembles immobiliers à taille humaine (10 à 25 logements maximum).

En effet, inspiré des maisons traditionnelles du village de Brains, chaque îlot s'organise autour d'une **cour centrale**, agrémenté d'une **grange commune** et d'une **noüe** (boulingrin). Les entrées des résidences sont également positionnées vers le centre de l'îlot, soulignant ainsi l'atmosphère de **hameaux**.

Ces cours servent non seulement de lieux de passage, mais surtout elles favorisent les interactions et la **convivialité** entre les habitants : discussions, jardinage, repas et fêtes entre voisins...

Les granges seront mises à disposition des propriétaires, qui décideront collectivement de leur usage, comme par exemple une cuisine d'été ou un atelier de bricolage.

### Des logements tournés vers l'extérieur

Les logements sont accessibles directement depuis le rez-de-chaussée ou par un **escalier** extérieur, ce qui évite les espaces communs fermés. Ce système offre aux appartements une qualité de vie et un **confort résidentiel** comparables à ceux d'une maison.

Tous les logements sont équipés de baies vitrées donnant sur de larges espaces extérieurs, avec des balcons pour les appartements ou des terrasses qui prolongent les jardins.

## Des logements modulables

Une grande attention a été portée à l'évolutivité des logements. **80 % des acquéreurs** pourront envisager de créer une **extension** sur leur jardin ou leur terrasse. Ils pourront également mobiliser la double hauteur du séjour pour créer une pièce supplémentaire.

## Démarche environnementale

L'objectif principal est de réduire l'empreinte écologique des constructions en favorisant des bâtiments plus économes en énergie et plus respectueux de l'environnement. Le programme atteint des performances environnementales plus hautes que celles imposées par la **RT 2012**, alors en vigueur au démarrage du projet.

La conception du projet permet de **réduire les besoins bioclimatiques de 10 % à 25 %**, selon les logements : situation géographique dans l'îlot (exposition au soleil), taille des fenêtres, minimisation des surfaces de déperdition thermique. Ces éléments permettent aux locataires de réduire leurs consommations énergétiques.

Par ailleurs, chaque logement bénéficie de **panneaux photovoltaïques** permettant d'auto-consommer l'électricité produite.

L'un des enjeux est aussi de réduire au maximum **l'imperméabilisation des sols** avec la mise en place d'une gestion aérienne des eaux pluviales, par le biais d'un réseau de **noeux**. Les noues évacuent lentement l'eau de pluie, ce qui permet l'infiltration et la recharge des nappes locales en diminuant les risques de sécheresse.

## Réglementation thermique

La **RT2012**, ou Réglementation Thermique 2012, est une norme qui vise à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments neufs.

Elle prend en compte plusieurs aspects, tels que l'isolation thermique, la gestion de l'énergie, la conception bioclimatique, et l'utilisation d'énergies renouvelables.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, la RT 2012 a laissé place à la RT 2020 qui vise l'économie et la production d'énergie verte.



© Agence Vendredi

## Contacts Presse

- **Nantes Métropole Habitat** : Franck ALBERT, Directeur de la communication et des Relations Institutionnelles : 02 51 86 36 64
- **MFLA** : Marion BRENON, chargée de communication - 06 08 08 23 38
- **Mairie de Brains** : Angélique JAULIN, responsable communication - 02 40 65 51 30