« Résidence des Vannes et de la Garnière »

à SAINT-PERE-EN-RETZ

Construction de 32 logements (24 individuels et 8 collectifs)

26 logements locatifs sociaux

et 6 logements en accession abordable

DOSSIER DE PRESSE

Crédit photo : Agence Brunet-Monié

Opération réalisée
avec le soutien de :

Inauguration
Mercredi 12 mars 2025 à 11 heures

La Commune de Saint-Père-en-Retz s'inscrit comme un territoire attractif et dynamique. Située à proximité immédiate de la Côte de Jade, elle offre un cadre de vie idéal et propose de nombreux équipements et services (commerces, infrastructures scolaires, sportives et médicales) à ses 4 620 habitants.

C'est dans ce cadre privilégié que se déploie la ZAC des Vannes et de la Garnière. Aménagée par Besnier Aménagement, la ZAC s'étend sur un territoire d'environ 33 hectares dont 12 dédiés aux espaces paysagers à proximité du centre bourg. Elle est constituée de deux sites, Les Vannes (au Nord du bourg) et la Garnière (à l'Est du bourg) et accueillera à terme environ 390 logements répartis sur 10 tranches.

L'opération s'articule principalement autour de maisons individuelles et répond aux exigences de mixité sociale fixées par la Commune. Elle déploie une démarche environnementale forte grâce notamment à la préservation de haies bocagères, à l'intégration de noues à ciel ouvert pour la gestion des eaux pluviales, à l'aménagement de cheminements piétons et au respect de la norme RT2012.

La réalisation des logements de la « Résidence des Vannes et de la Garnière » a été confiée à Falimmo Atlantique, une société créée par Besnier Aménagement. Ce partenariat marque une première collaboration avec La Nantaise d'Habitations et Coop Logis qui s'implantent pour la première fois sur la Commune :

- Construction de 18 maisons individuelles et de 8 logements collectifs superposés, sans parties communes, destinés à la location sociale pour La Nantaise d'Habitations.
- Construction de 6 maisons individuelles en accession abordable, commercialisées par Coop Logis, incluant une clause anti-spéculative à la demande de la Commune.

L'ensemble des logements est pensé pour conjuguer confort et performance énergétique :

- Présence de caves, jardins et stationnements privatifs (garages ou parkings aériens),
- Matériaux résistants : murs en béton aggloméré, charpentes traditionnelles et tuiles en terre cuite « tige de botte »,
- Chauffage et production d'eau chaude sanitaire assurés par des chaudières à condensation individuelles,
- Modules photovoltaïques en autoconsommation pour la production d'électricité.

Ce partenariat entre La Nantaise d'Habitations, Coop Logis, Besnier Aménagement et la Commune de Saint-Père-en-Retz constitue une étape importante dans le développement de logements accessibles et durables dans le Pays de Retz.

Adresse

Locatif social :
- 1, 36 et 45 rue du Lancaster (tranches 3 et 4)
- 2 rue Jean-Baptiste Joyau (tranche 5)
- 67 rue Anne Dubois (tranche 6)

Accession abordable :
- 13-15-17-19 rue Jean-Baptiste Joyau (tranche 6)
- 32 et 34 rue du Boivre (tranche 3)

VEFA

Locatif social :
- Date d'acquisition VEFA : 13 octobre 2023
- Vendeur : FALIMMO ATLANTIQUE
- Coût HT : 3 679 808.11 €

Accession abordable :
- Date d'acquisition VEFA : 07 février 2024
- Vendeur : FALIMMO ATLANTIQUE
- Coût HT : 1 122 109.20 €

Architecte

MICAHRTES EURL D'ARCHITECTURE
Amélie MARCHISET
152 rue Francis de Pressensé
69 100 VILLEURBANNE

Dates de livraison

Locatif social :
- Tranche 5 : 10/12/2024
- Tranches 3, 4 et 6 : 21/01/2025

Accession abordable :
- Tranche 6 : 05/11/2024
- Tranche 3 : 19/11/2024 et 25/11/2024

Date clé accession abordable

Mise en commercialisation : 16 mai 2023

Performance Energétique

Locatif social :
- Valeur DPE : 61 kWhep/m² par an
- Classe C

Accession abordable :
- Valeur DPE : 62 à 73 kWhep/m² par an
- Classe C

Composition selon financement

26 logements (1.692,60 m² de surface habitable) dont 18 individuels et 8 collectifs, 24 jardins privatifs et 32 parkings.

Type de logement	PLUS	PLAI R	Total
T2	5	4	9
T3	7	5	12
T4	4	1	5
Total	**16**	**10**	**26**

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social – PLAI R : Prêt Locatif Aidé Intégration Ressources

Prix de revient et financement

Le prix de revient TTC s'élève à 4 000 000 € (TVA à 20 %), soit 2 174 € HT le m² de surface habitable.

Le financement obtenu est le suivant :

SUBVENTIONS	Subvention Action Logement	27 000 €
	Subvention Etat	61 700 €
	Subvention Etat compl.	158 300 €
	Total subventions :	***247 000 €***
PRETS	Prêt Principal Banque des Territoires	1 793 700 €
	Prêt Foncier Banque des Territoires	960 000 €
	Prêt Action Logement	100 000 €
	Total prêts :	***2 853 700 €***
FONDS PROPRES		899 300 €

Loyers et charges moyens

Les loyers varient en fonction des types de logements et des financements. La diversité des financements, PLUS et PLAI R, permet d'accueillir des familles ayant des niveaux de revenus différents au regard des plafonds de ressources HLM et ainsi de favoriser la mixité sociale.

Type	Financement	Logement	Annexe (1)	Charges (2)	Total
T2	PLAI R	306 €	16 €	52 €	374 €
T2	PLUS	349 €	19 €	52 €	420 €
T3	PLAI R	382 €	16 €	69 €	467 €
T3	PLUS	418 €	19 €	69 €	506 €
T4	PLAI R	446 €	16 €	88 €	550 €
T4	PLUS	507 €	19 €	88 €	614 €

(1) Jardin pour certains logements
(2) Eau froide comprise

Peuplement

- Composition des ménages (en pourcentage)

Isolés	Familles monoparentales	Couples sans personne à charge	Couples avec enfant(s)
46 %	42 %	4 %	8 %

- Age des occupants (en pourcentage et nombre de personnes)

- de 10 ans	11 à 17 ans	18 à 24 ans	25 à 35 ans	36 à 60 ans	+ 61 ans
21 %	18 %	11 %	16 %	25 %	9 %
12	10	6	9	14	5

Au total, 56 personnes, soit en moyenne 2,15 occupants par logement.

- Activité du premier titulaire ou chef de famille (en pourcentage et en nombre de personnes)

Salariés (emplois stables et précaires)	Etudiants ou alternants	Chômeurs (inscrits Pôle Emploi)	Inactifs (sans emploi et retraités)
81 %	-	-	19 %
21	-	-	5

Revenus par rapport aux plafonds

21 familles sur 26 ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS, soit 81 % des familles.

Aide personnalisée au logement

17 familles sur 26 sont éligibles à l'APL, soit 65 % des familles.
L'APL varie de 193 à 445 €, avec une moyenne de 258 € (valeur 2025).

Composition du programme

Commercialisation de 6 logements individuels en accession abordable.

Type de logement	PSLA*	Surface habitable moyenne	Prix de vente moyen
T4	3	82.90 m²	218 800 € TTC
T5	3	93.20 m²	246 167 € TTC
Total	**6**	**88.05 m²**	**232 483 € TTC**

**PSLA : Prêt Social Location Accession*

Prix de vente

Les maisons neuves ont été commercialisées en location-accession (PSLA) au prix moyen de **2 640 €/m² SHAB** annexes incluses, soit à un prix inférieur de près de 260 €/m² par rapport au prix du marché libre constaté sur la commune de SAINT PERE EN RETZ qui dépasse les 2 900 € TTC/m² pour une maison ancienne.

Source : Immobilier.notaires

Achat en location-accession

Principe

La location-accession permet de devenir propriétaire d'un logement neuf progressivement et en toute sécurité. L'accès à la propriété se fait en 2 temps :

Phase 1 : la location du logement

Le **loyer** comprend une partie **location** (indemnités d'occupation, charges) et une partie **épargne** fixée en fonction des capacités financières de l'acquéreur.

Phase 2 : la levée d'option

Elle permet l'**achat** du logement. L'**épargne** constituée lors de la phase de location participe à l'apport personnel. La mensualité du prêt ne dépassera pas le montant du **loyer** versé durant la phase de location.

Conditions d'obtention

- Le logement acheté sera la résidence principale de l'acheteur.
- Le revenu fiscal doit être inférieur aux plafonds de ressources du PSLA.

Garanties

En cas d'accident de la vie (mobilité professionnelle, chômage, divorce, décès, ...) :

- Garantie de rachat du logement
- Garantie de relogement dans le parc locatif social

Avantages

- Fiscaux : TVA à taux réduit, exonération de taxe foncière pendant 15 ans
- Frais de notaire réduits
- Paiement à la levée d'option
- Possibilité lors de la levée d'option de financer le logement avec le Prêt à Taux Zéro et le prêt Accession d'Action Logement*

** Sous conditions, nous consulter.*

La Nantaise d'Habitations est une Entreprise Sociale pour l'Habitat, filiale d'Action Logement Immobilier. Née en 1919, elle compte plus 152 collaborateurs. Première ESH de Loire-Atlantique, son parc locatif se compose de plus de 14 000 logements dont 87 % situés sur Nantes Métropole.
Afin de répondre aux besoins des habitants et des Collectivités, La Nantaise d'Habitations met en œuvre son professionnalisme en proposant la réalisation de produits diversifiés tant au niveau des logements familiaux, que d'opérations spécifiques (résidences universitaires, résidences sociales pour jeunes actifs). Elle est par ailleurs en mesure de proposer un véritable parcours résidentiel sécurisé allant de la vente HLM (75 ventes en 2024) à l'accession abordable dans le neuf grâce à sa filiale Coop Logis (161 contrats de réservations signés en 2024).

La Coopérative d'HLM Coop Logis est filiale de La Nantaise d'Habitations (Groupe Action Logement Immobilier). Depuis sa création en 1964, Coop Logis a construit près de 6 350 logements en accession abordable en Loire-Atlantique et en Mayenne. Elle intervient sur trois métiers : promoteur immobilier social, constructeur de maisons et aménageur.
Depuis 2014, date à laquelle Coop Logis est devenue filiale de La Nantaise d'Habitations, la coopération et les synergies entre les deux structures ne cessent de s'intensifier en particulier sur la réalisation de programmes mixtes (logements locatifs sociaux et accession abordable).
Coop Logis est le premier opérateur en accession abordable du Groupe Action Logement Immobilier sur la région Pays de la Loire. Elle s'appuie sur les dispositifs tels que le Prêt Social Location Accession (PSLA) et le Bail Réel Solidaire (BRS).

Favoriser le parcours résidentiel est un **objectif majeur** pour **La Nantaise d'Habitations** et **Coop Logis**. Leurs offres complémentaires permettent de proposer des solutions de logement à toutes les étapes de la vie :

- Location pour les étudiants et les jeunes travailleurs, les salariés et les familles (La Nantaise d'Habitations).
- Acquisition d'un logement ancien (La Nantaise d'Habitations) ou d'un logement neuf (Coop Logis).

Représentants présents lors de l'inauguration :

- Jean-Pierre AUDELIN, Maire de Saint Père en Retz
- Louis RICHARD, Président de La Nantaise d'Habitations
- Franck BESNIER, Président de Besnier Aménagement
- Louis BESNIER, Gérant de Falimmo

Contact presse de La Nantaise d'Habitations : Adeline Gentil-Cantin
adeline.gentil-cantin@lnh-sa.fr ▪ 02 40 14 52 46 ▪ 06 25 30 11 15

Contact presse de Coop Logis : Pauline de Ferron
Pauline.deferron@cooplogis.fr ▪ 02 43 49 49 25 ▪ 06 45 36 74 78