



DOSSIER DE PRESSE

Nantes, le 1<sup>er</sup> octobre 2024

## Résidence du Lac à Couëron

### Inauguration d'un lieu innovant destiné aux seniors



La Résidence du Lac, située rue de la Salle à Couëron, a ouvert ses portes début 2024. Elle propose 24 logements locatifs sociaux gérés par Habitat 44 et destinés aux seniors, ainsi qu'une résidence autonomie de 40 logements et un tiers-lieu gérés par Habitat Seniors Atlantique de l'association Adelis.

Cette résidence est innovante par les différents services proposés et par son financement multi-partenarial exceptionnel.

*"La réalisation de cette résidence répond à un enjeu de territoire : accompagner les évolutions démographiques en proposant un lieu innovant, avec différents niveaux de services, pour bien vieillir."* **David Martineau, Président d'Habitat44.**

#### CONTACTS PRESSE

Habitat 44 : Aurélie ROTH  
Tél. : 02 40 12 71 37 | 06 07 64 26 21  
aroth@habitat44.org

## 1. Accompagner les besoins du territoire et répondre aux attentes des usagers

Le projet de Résidence du Lac s'inscrit dans un besoin territorial. Au regard de l'évolution démographique du département et, plus précisément du territoire Couëronnais, il est apparu essentiel de pouvoir proposer une offre d'habitat social adapté aux seniors à revenus modestes.

Ainsi, la Ville de Couëron a souhaité réaliser avec Habitat 44 et le soutien du Département de Loire-Atlantique un nouveau lieu d'accueil qui réponde au plus près des attentes des futurs usagers et résidents.

En 2016 Nantes Métropole lance un appel à projets, avec la ville de Couëron et Loire-Océan Développement, pour la réalisation d'une résidence seniors, afin de répondre à un objectif de production de logements adaptés aux personnes âgées sur le territoire couëronnais.

L'association Adelis, dont l'activité est tournée principalement vers le public jeunes, et Habitat 44 ont été désignés, suite à jury, pour la réalisation d'une résidence autonomie seniors au sein d'un environnement paysager et naturel de grande qualité qu'est celui de la ZAC Métairie, à proximité du bourg de la Chabossière.

Pour construire ce projet, Habitat 44, la Ville de Couëron et Adelis, gestionnaire de la future résidence autonomie ont souhaité constituer un « **groupe ressources** » autour de 15 à 25 participants, seniors volontaires issus du fichier commun de la demande de logement social et potentiellement éligibles à ce lieu de vie. Ils ont également impliqué des représentants du Comité local des Retraités et Personnes âgées de Couëron (CLRPA Couëron) et du Conseil des sages de la Ville. Différents temps de concertation ont été réalisés afin de faire émerger des besoins et attentes spécifiques.

**Pour Carole Grelaud, maire de Couëron :** « Lors des ateliers animés de manière ludique et interactive par un prestataire mandaté par Habitat 44, Wigwam, les personnes ont exprimé, en présence des architectes, une envie d'un lieu clair, moderne, adapté aux rythmes de chacun, dans lequel elles puissent être partie prenante du choix des animations proposées, ouvert sur le quartier et sur la Ville. »



**Pour Pascal Pras, Vice-Président de Nantes Métropole en charge de l'habitat des projets urbains et de l'urbanisme durable :** « Nantes Métropole soutient l'habitat de tous les habitants de la métropole, à chaque étape de leur vie. Nantes Métropole, avec la Ville de Couëron, a porté une attention particulière pour que cette résidence autonomie soit accessible aux personnes âgées les plus modestes. Nous avons ainsi obtenu une dérogation auprès de la préfecture, et c'est une première sur le territoire métropolitain, pour que 20 logements sur les 40 que compte la résidence leur soient dédiés. C'est un beau projet qui permettra aux seniors couëronnais et métropolitains de vivre sereinement sur notre territoire. »

## 2. Un projet innovant pour favoriser le lien social

Permettre aux habitants de choisir leur cadre d'habitation et les rendre acteurs de leur propre parcours, c'est toute la philosophie de l'engagement du Département et d'Habitat 44 dans ce projet.

Destinée à une population « Seniors », la résidence propose deux types d'hébergement :

- **40 logements en résidence autonomie** gérés par Adelis,
- et **24 en locatifs sociaux** gérés par Habitat 44.

A travers cette opération mixte, Habitat 44 et Adelis apportent une réponse en matière de logement neuf adapté mais aussi de vie collective et de lien social permettant de retarder la perte d'autonomie.

Au cœur de la résidence, un espace de vie partagé, le Tiers-lieu, accueille les résidents, leurs familles mais aussi les habitants du quartier pour certains événements et les associations dans le cadre de la mise à disposition de la salle collective.

Le cœur d'îlot favorise les rencontres : jeu de boules pour les grands, aire de jeux d'enfants pour les petits visiteurs, jardins potagers et fruitiers en gradins, cabane pour les jardiniers, bancs,...

Au Département de Loire-Atlantique, la question du logement est intimement liée aux priorités sociales. Garantir à chacun l'accès à un logement abordable et de qualité, écologiquement durable, c'est garantir un droit fondamental qui conditionne l'accès aux autres droits sociaux. Parmi les actions qu'il met en œuvre, le Département soutient Habitat 44, bailleur social de la collectivité, dans le cadre d'une convention signée en 2022 pour les six prochaines années (15 M€).

**Pour Michel Ménard, Président du Département :** « *La résidence du Lac à Couëron, dédiée aux seniors, est un lieu innovant pour vivre et vieillir dans un environnement pensé avec et pour les personnes âgées. C'est une réponse nouvelle et de qualité, en matière de logement mais aussi de vie collective et de lien social permettant de retarder la perte d'autonomie. Elle est soutenue à hauteur de 1,25 M€ par le Département, principal financeur de ce projet. Notre ambition est de contribuer au déploiement de nouvelles solutions de logement pour les personnes âgées sur l'ensemble du territoire, notamment les résidences autonomie. Comme c'est le cas ici à Couëron, ces résidences sont progressivement habilitées à l'aide sociale pour les rendre accessibles aux personnes ayant de faibles ressources.* »



### 3. Un lieu de vie épanouissant

Plus que des logements, Habitat 44 et Adelis ont souhaité réaliser un lieu de vie.

La résidence autonomie propose les prestations suivantes :

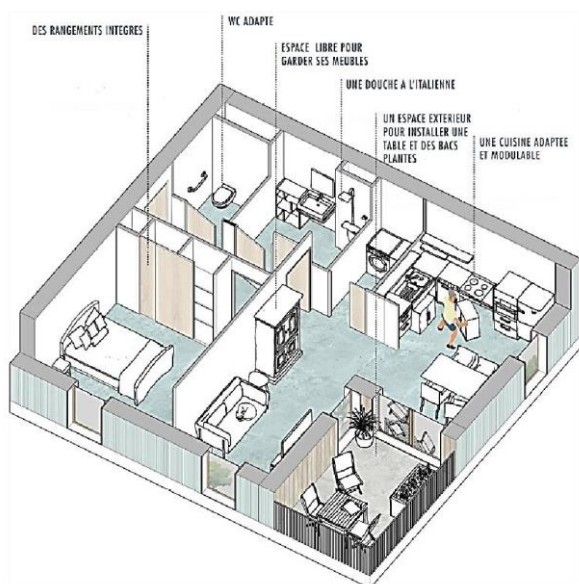
- Une Responsable de résidence, présente à temps plein au sein du Tiers-Lieu;
- Service d'astreinte 24h/24h et 7j/7j ;
- Maintenance des logements et parties communes ;
- Actions collectives ou individuelles de prévention de la perte d'autonomie (atelier nutrition, mémoire, gym douce, art floral, ...) ;
- Accompagnement individualisé en lien avec les acteurs du territoire :
  - Accès aux droits, soutien administratif
  - Coordination portage de repas, aide et soins à domicile, prestataires extérieurs (coiffeur, esthéticienne, pédicure...)
- Un « Tiers-lieu », générateur de liens :
  - Espace partagé avec cuisine collective, petit salon-bibliothèque-jeux, point cyber ;
  - Salle d'activités et/ou de réunions ;
  - Partenariats avec les acteurs du territoire notamment par la mise à disposition du Tiers-Lieu (Ville de Couëron, associations, professionnels de santé, ...).

**Pour Anne-Marie Le Glanic, Présidente d'Adelis :** « *Habitat Séniors Atlantique propose des logements accompagnés pour les seniors, particulièrement ceux aux ressources modestes, tout en favorisant leur autonomie aussi longtemps que possible grâce à un environnement social riche et stimulant.* »

### 4. Une résidence à échelle humaine

La résidence est composée de 6 petits collectifs, du R+1 au R+3 (avec ascenseurs), qui accueillent les 64 locataires : 40 dans la résidence autonomie d'Adelis et 24 dans les locatifs sociaux d'Habitat 44.

#### Des logements adaptés



Les 64 logements, très fonctionnels, comprendront les équipements suivants :

- Receveur de douche extra plat avec faible ressaut et barres de maintien (zone de douche et WC)
- Des volumes de rangements intégrés dans la chambre
- De larges baies vitrées et la double exposition de 90% des logements favoriseront la lumière naturelle.
- 60 des 64 logements disposeront de 2 pièces au moins, voire de 2 chambres séparées (pour les 15 T3) ce qui permet l'accueil ponctuel d'un proche (ami, enfant ou petit-enfant) en autonomie.
- Plus généralement, les logements sont d'une superficie confortable : 52 m<sup>2</sup> en moyenne.

Au cœur de la résidence, un **espace de vie partagé, générateur de liens**, accueille les résidents, leurs familles mais aussi les habitants du quartier et les associations. Dénommé « **Tiers-lieu** », en référence

au fait qu'il ne s'agit surtout pas d'une salle polyvalente, il est l'aiguillon du lien collectif et de l'ouverture de la résidence sur son environnement.

D'une superficie d'environ 125 m<sup>2</sup> utiles, cet espace, situé à l'est de la parcelle, est directement visible depuis l'espace public afin d'attirer des personnes extérieures. Le Tiers-lieu propose les fonctionnalités suivantes :



– Au rez-de-chaussée :

**Une cuisine équipée et partagée**, permettant aux résidents de préparer en commun un repas collectif, prendre des cours de cuisine...

– **Une grande salle modulable** pouvant accueillir un repas en famille (10 personnes environ), un évènement festif, ainsi qu'un **espace chaleureux, type salon** avec coin bibliothèque / médiathèque pour favoriser le dépôt ou l'échange de livres / films ...

– **Une terrasse extérieure couverte**, permettant d'élargir la capacité d'accueil et d'organiser ainsi une fête de la résidence (50 à 60 personnes) ;

– Le **bureau du responsable de site Adelis**, permettant une présence clairement visible et sécurisante.

Au premier étage (desservi par l'escalier intérieur ou l'ascenseur du bâtiment voisin) :

– **Deux salles modulables** permettant d'offrir des activités **d'entretien physique et de bien-être** ou bien **d'accompagnement du vieillissement** (prévention des chutes, en partenariat avec la maison de santé voisine), activités qui seront soit spécifiques aux résidents, soit ouvertes au quartier ;

– **Une vaste terrasse extérieure découverte**, orientée Ouest.

## 5. Une résidence ouverte sur le quartier

Cette résidence s'inscrit dans le développement de la Zac de la Métairie, créée en 2005 et aménagée par Loire-Océan Développement.

Ce site se situe à l'interface d'un environnement urbain avec ses services (quartier de La Chabossière avec ses équipements, ses commerces, ...) et d'un patrimoine naturel privilégié comme le lac de Beaulieu.

Une maison de santé est en cours de construction dans un bâtiment limitrophe, regroupant des professionnels de différentes disciplines (médecin généraliste, kinésithérapeutes, ostéopathe, pédicure-podologue et orthophoniste).

Les futurs résidents bénéficieront également de la présence du réseau de transports en commun avec la ligne 71 notamment.

## 6. Une approche environnementale affirmée

### Un haut niveau de performance énergétique.

L'objectif de l'opération est la **RT 2012 - 20 %**, avec notamment :

- des déperditions énergétiques limitées grâce à une **isolation répartie pour les murs à ossature bois** (isolation thermique et impact carbone limité).
- l'installation de panneaux solaires sur les bâtiments E et F, pour alimenter les services généraux (éclairage, VMC, ascenseur).



### Une dimension paysagère particulièrement travaillée

La place de la voiture a été volontairement limitée en surface afin de dégager des espaces extérieurs généreux, sous formes de jardinets privatifs et d'espaces communs qualitatifs.

Le cœur de l'îlot, dédié aux interactions sociales et à la déambulation, est particulièrement paysagé. Des venelles, souvent ombragées, sont plantées de végétaux adaptés et assurent la mise à distance nécessaires vis-à-vis des logements.

### Le choix intégré des produits de construction

Les parois ne participant pas à la structure des bâtiments sont réalisées en ossature bois à isolation répartie en ouate de cellulose, un matériau issu du recyclage de papiers et de résidus de scierie, qui lui confèrent un **faible impact carbone** tout en assurant une bonne résistance thermique. Le projet favorise également les isolants biosourcés et notamment la laine de bois.

Les façades rideaux et menuiseries choisies sont de fabrication française. Pour la plupart, elles sont de type bois / aluminium. Le bois est sélectionné parmi les essences locales et issues de forêt française. Ce choix présente un intérêt thermique mais c'est également un atout en termes de recyclage et d'impact carbone.

### Une gestion de l'eau maîtrisée

Les robinetteries individuelles sont équipées de limiteur de débit permettant de **limiter les consommations en eau**. En ce qui concerne les eaux pluviales, une importante surface est aménagée en espaces verts permettant une infiltration du site. Les surfaces imperméabilisées sont minimisées. Un bassin de rétention enterré est également aménagé pour compenser les surfaces imperméabilisées.

## 7. Une résidence sociale très accessible, grâce à un financement innovant

Si la résidence du Lac est aujourd'hui un lieu de vie très abordable financièrement, permettant l'accueil de personnes à faibles ressources, c'est grâce à l'intérêt de tous les pouvoirs publics pour l'innovation sociale portée par Habitat 44, leur implication et à leur volontarisme.

- **Le Département de Loire-Atlantique** est fortement engagé pour la diversification de l'offre de logements à destination des seniors. Il a prévu d'accompagner la création de 1 500 logements pour les seniors en Loire-Atlantique d'ici 2028. Concernant la résidence autonomie de Couëron, il est intervenu doublement, via Habitat 44, son bailleur social, et via des financements directs au projet.

Il a autorisé Habitat 44 à mobiliser plus d'1,3 M€ de fonds propres afin de permettre la réalisation ce projet innovant. Il est par ailleurs le premier financeur de l'opération avec plus de 1,25 M€ d'aides :

- 357 000 € dans le cadre de son dispositif « Soutien aux territoires »
- 900 000 € décidés en 2020 dans le cadre du Plan de relance départemental Covid-19, afin d'absorber une partie des surcoûts constatés lors des appels d'offres travaux.

- **L'Etat** a accepté pour l'opération **un cadre fortement dérogatoire au droit commun des résidences autonomie** : celles-ci sont ordinairement financées en PLS, ce qui induit des niveaux de loyers élevés et, en l'absence d'APL, rend impossible l'accueil de publics modestes. Dans le cas présent, l'Etat a minoré la part de financements PLS à 10 % et au contraire, et à titre dérogatoire, maximisé les financements PLUS (50 %) et PLAI (40 %). Pour la partie logements sociaux réservés à des seniors au sens de la « Adaptation de la société au vieillissement » (ASV), c'est un financement à 65 % en PLUS et 35 % en PLAI qui a été autorisé.

A ce titre, ce sont **510 000 € d'aides à la pierre d'Etat**, déléguées à Nantes Métropole, qui ont été injectés dans la résidence.

L'Etat a apporté également à cette opération **513 000 € au titre du plan France Relance** en 2021- 22.

- **La Ville de Couëron**, qui porte depuis de nombreuses années l'engagement de réaliser un lieu de vie pour seniors avec services, a accordé un grand intérêt au tiers-lieu de la résidence, vu comme un espace au service du lien entre les résidents mais également ouvert sur le voisinage et sur la ville : elle a soutenu l'opération à hauteur de **834 000 €, pour couvrir en particulier la charge du foncier et la construction de ce tiers-lieu.**
- **La CARSAT Pays de la Loire**, dans le cadre de son appel à projets « Lieux de vie Collectifs », a validé en 2019 une importante aide au projet. La Commission Retraite et d'Action Sanitaire et Sociale de la Carsat a ainsi apporté à la partie résidence autonomie **un prêt sans intérêt, remboursable en 30 ans, d'un montant de 785 000 €,** qui permet d'optimiser le modèle économique de cette opération.
- **Nantes Métropole** enfin a d'abord plaidé avec succès auprès de l'Etat afin que celui-ci autorise un financement dérogatoire au droit commun des résidences autonomie, pour permettre l'accueil de personnes à ressources faibles. Elle a également apporté à cette opération **301 000 € d'aides volontaristes au logement.**

<b>Types de financements</b>	<b>40 logements</b> résidence autonomie + Tiers-lieu	<b>24 logements</b> locatifs séniors ASV	<b>Total TTC</b>
<b>Subventions au logement social</b> <i>dont Etat :</i> <i>dont Nantes Métropole :</i>	556 000 € 384 000 € 172 000 €	255 000 € 126 000 € 129 000 €	811 000 €
<b>Subvention Ville de Couëron</b> <i>Dont Département de Loire-Atlantique -</i> <i>Soutien aux territoires : 356 568 €</i>	603 849 €	201 313 €	805 162 €
<b>Subvention Département de Loire-Atlantique</b> – Plan de relance	562 500 €	337 500 €	891 421 €
<b>AGIRC-ARRCO</b> Action sociale	220 000 €	0	220 000 €
<b>Subvention Etat</b> – Plan de Relance	513 254 €		513 253.97 €
<b>Fonds propres Habitat 44</b> (Département de Loire-Atlantique) Fonds propres non rémunérés	600 004 € 133 170 €	444 184 € 213 879 €	1 044 184 € 347 049 €
<b>CARSAT</b> Prêt sans intérêt	785 000 €	-	785 000 €
<b>Prêts logement social</b> PLS, PLUS et PLAI	2 843 034 €	2 079 627 €	4 962 127 €
<b>Autres prêts</b> (prêt de haut de bilan, Booster, à taux fixe)	-	768 451 €	840 215 €
<b>Total TTC</b>	<b>6 683 641 €</b>	<b>4 501 736 €</b>	<b>11 248 169 €</b>



## Qui sommes-nous ?



### Habitat 44, l'Habitat social en mouvement

Habitat 44 est l'Office départemental de la Loire Atlantique et est, à ce titre, présidé par David Martineau. Près de **150 collaborateurs y travaillent**, dont 45 % présents dans ses 5 agences locales, au plus près des locataires.

**L'office construit et gère des logements sociaux au service des habitants de Loire-Atlantique, essentiellement aux revenus modestes, et propose des résidences adaptées aux besoins et aux enjeux des collectivités locales du département.** Il est aujourd'hui présent sur **147 des 210 communes** du département et compte plus de 9 000 logements.

Parce que les défis rencontrés sont sans cesse renouvelés, parce que l'office accompagne les mutations de la société, parce qu'Habitat 44 est un **outil de facilitation** entre les porteurs de projet d'intérêt général et les acteurs de l'immobilier (propriétaires, constructeurs, promoteurs), l'office innove quotidiennement et **diversifie ses réalisations** (FJT, accueil de réfugiés, résidence senior très sociale). **Habitat 44, c'est l'habitat social en mouvement.**



Depuis plus de 75 ans, **adelis rassemble des militants et une centaine de professionnels** mobilisés pour une cause commune : construire une société plus humaine. Animée par des valeurs humanistes fondées sur les principes de l'éducation populaire, du développement durable et de l'économie sociale et solidaire (ESS), **adelis s'est fixée pour objectif d'accompagner les personnes en transition à tous les âges de la vie.**

Ainsi, au fil des années et au travers de ses différentes activités, adelis a mis en place des réponses en matière de logements accompagnés pour les jeunes étudiants et jeunes actifs avec Habitat Jeunes Atlantique, d'accompagnement global des jeunes de moins de 26 ans avec Cap Jeunes, d'accompagnement à l'emploi durable avec Médiation Emploi, ou dans une logique d'intermédiation avec sa filiale Inserim, Entreprise de Travail Temporaire d'Insertion membre du Réseau Adecco Inclusion. L'association accueille aussi tous publics à l'Espace Beaulieu sur l'île de Nantes, avec l'Espace Beaulieu (un restaurant, 14 salles et un amphithéâtre de 280 places).

Pour adelis, s'investir dans une offre en direction des seniors s'inscrit dans une priorité sociétale aujourd'hui non couverte : proposer une **formule inclusive de logements accompagnés**, qui concourt au maintien du lien social des ménages et personnes à revenus modestes et leur permet ainsi de bien vieillir chez eux. **La spécificité du projet d'Habitat Séniors Atlantique**, dont la première traduction concrète est la résidence du Lac à Couëron, repose sur une fonction de « **facilitateur** » auprès des seniors, qui transpose pour ces derniers, l'accompagnement vers l'autonomie déployée auprès des jeunes.

[www.adelis.asso.fr](http://www.adelis.asso.fr)



Au Département de Loire-Atlantique, la question du logement est intimement liée aux priorités sociales. Garantir à chacun l'accès à un logement abordable et de qualité, écologiquement durable, c'est garantir un droit fondamental qui conditionne l'accès aux autres droits sociaux. Telle est l'ambition du Département, traduite par sa participation à la démarche Logement d'abord et formalisée dans le Plan départemental de l'habitat (PDH) 2022-2027.

**L'enjeu de ce PDH est d'enrayer la crise du logement et répondre à la crise écologique**, en favorisant la reprise de production de logements, en visant l'excellence énergétique dans les logements et en accompagnant la sobriété foncière.

Parmi les actions qu'il met en œuvre, **le Département soutient Habitat 44**, bailleur social de la collectivité, dans le cadre d'une convention signée en 2022 pour six ans (15 M€).

Ses objectifs : avoir une production neuve de 250 logements familiaux par an, viser l'excellence énergétique tant en réhabilitation qu'en construction neuve, favoriser des opérations situées dans les périmètres des « Petites villes de demain » et des communes lauréates de l'appel à manifestation d'intérêt « cœur de ville / cœur de bourg » ou encore expérimenter de nouveaux modes d'habiter ou des solutions à destination des personnes accompagnées par le Département (jeunes en insertion, personnes âgées ou en situation de handicap, femmes victimes de violences, personnes à la rue...). Habitat 44 est un acteur majeur dans le développement du logement à vocation sociale sur tout le territoire afin de répondre aux enjeux de la Loire-Atlantique.



Nantes Métropole représente 24 communes, plus de 670 000 habitants et près de 350 000 emplois pour une superficie de plus de 50 000 hectares. Sixième agglomération de France, la métropole nantaise fait partie depuis le 1er janvier 2015 des 15 métropoles instituées par la Loi MAPTAM. Elle figure dans le peloton de tête des villes où il fait bon vivre et travailler. Présidée par Johanna Rolland, Nantes Métropole est une métropole nature, bouillonnante, créative, ouverte sur le monde et la première ville française élue capitale verte de l'Europe, en récompense de son engagement constant au service du développement durable. Récemment promue capitale européenne de l'innovation, en reconnaissance de sa capacité à exploiter l'innovation pour améliorer la vie de ses citoyens, la métropole nantaise a développé une vision et une pratique de gouvernance ouverte par son dialogue permanent avec les citoyens, les associations et les experts. Nantes Métropole entend ainsi inventer un nouveau modèle écologique, social, économique et démocratique fondé sur l'intelligence collective au bénéfice de chacune et chacun de ses 670 000 habitants. Nantes Métropole est par ailleurs très engagée dans les réseaux français et européens des grandes villes et métropoles, notamment Eurocities et France Urbaine, présidée par Johanna Rolland. Nantes Métropole a également toujours eu une longueur d'avance en matière de transports. La Métropole continue de proposer des solutions de déplacements innovantes, accessibles et écologiques avec l'acquisition de 61 rames de tramway de nouvelle génération, qui seront progressivement déployées sur l'ensemble du réseau à l'horizon 2027.