

Contact presse :

Charlotte Fournier

07 65 70 24 27

charlotte.fournier@nmh.fr

Résidence Dahia

ICI

Quartier République

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 livre la résidence Dahia

- 52 logements locatifs sociaux,
- 10 logements abordables (PLS)
- et 16 logements en accession sociale (BRS).

Ce projet a bénéficié du plan de relance pour le logement de Nantes Métropole.

« Dahia incarne notre ambition de construire la ville de demain : une ville inclusive, solidaire et respectueuse de l'environnement. En associant logements sociaux, logements abordables et accession sociale à la propriété, cette résidence contribue à offrir des solutions de logement adaptées à la diversité des parcours de vie. »

Aïcha Bassal, Présidente de Nantes Métropole Habitat, Adjointe au Maire de Nantes et Vice-Présidente de Nantes Métropole

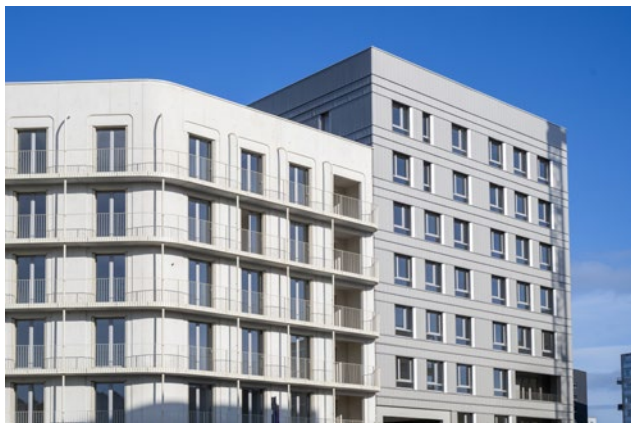
FICHE TECHNIQUE

- **Maitre d'ouvrage** : Nantes Métropole Habitat
- **Architectes** : TICA et Palast
- **Aménageur** : SAMOA
- **Foncier** : Atlantique Accession Solidaire
- **Entreprise générale** : André BTP / Demathieu Bard



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**.



Crédit photo : Valéry Joncheray

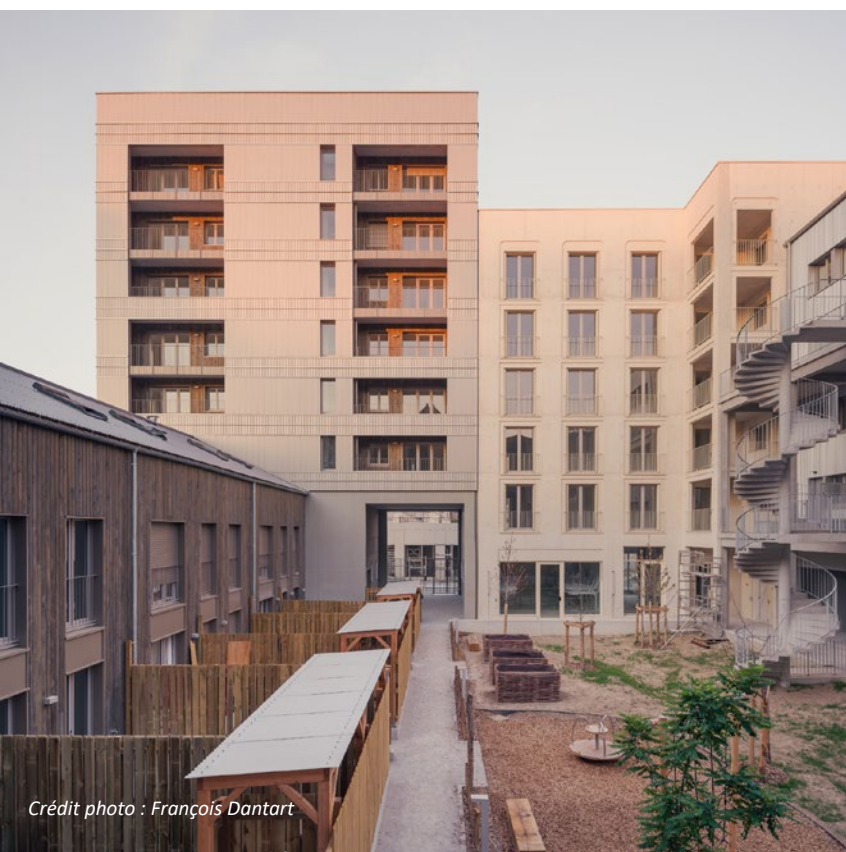


Crédit photo : Valéry Joncheray

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)** : 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**.
 - Maisons : 61m² = 167 000€ - 97m² = 272 000€
 - Appartements : 36m² = 115 000€ - 67m² = 195 000€

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.



Crédit photo : François Dantart

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

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

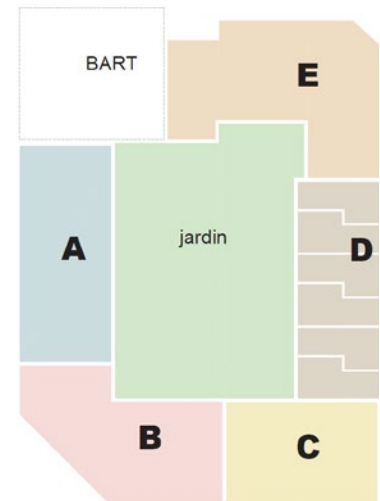
Ce dispositif permet d'acquérir son logement **jusqu'à 40 % moins cher que le prix du marché**. Les prix sont également encadrés lors de la revente. Les acquéreurs bénéficient par ailleurs d'avantages fiscaux, notamment d'une TVA à taux réduit et d'une exonération partielle de la taxe foncière.

Les conditions d'éligibilité : le logement doit être occupé en tant que résidence principale et les plafonds de ressources respectés.

Une architecture qui réinterprète le faubourg nantais

Le projet se compose de **cinq bâtiments** aux formes et aux usages différenciés, inspirés de l'architecture de faubourg caractéristique de l'Île de Nantes :

- un bâtiment composé de duplex superposés ; A
- un immeuble d'angle sur la place François III ; B
- un bâtiment en hauteur en R+7 ; C
- des maisons de ville en bande avec jardins ; D
- un petit collectif en lien avec le futur groupe scolaire E



Crédit photo : Architectes Palast + Tica

Un projet conçu pour limiter son impact environnemental

La résidence DAHIA se distingue par son ambition environnementale. **Certifiée NF Habitat et labellisée E+C- niveau E3C2**, elle répond à des exigences élevées en matière de performance énergétique et de réduction de l'empreinte carbone. Le **label E+C-** évalue à la fois la performance énergétique des bâtiments et leur impact environnemental sur l'ensemble de leur cycle de vie.

Le projet repose sur une **structure mixte béton et façades à ossature bois**, privilégiant largement l'utilisation du bois pour les façades et les charpentes afin de limiter le recours au béton. Ces choix constructifs permettent de **réduire l'empreinte carbone de 37 % et d'économiser près de 2 000 tonnes de CO₂** par rapport à une opération de construction standard.



Crédit photo : Valéry Joncheray

Une place importante donnée aux espaces extérieurs

Le cœur d'îlot accueille un jardin central en pleine terre, accessible par trois porches traversants. L'aménagement favorise les **usages partagés**, les circulations douces, les vues dégagées et la présence du végétal au sein de l'îlot : une aire de jeux pour enfants et des bacs de plantation sont à disposition des habitants.



Une diversité des modes d'habiter

L'opération développe **plusieurs typologies de logements** afin de répondre à la diversité des **parcours résidentiels** :

- logements familiaux,
- maisons de ville,
- duplex superposés,
- logements intermédiaires,
- accession sociale via le BRS.

Des logements pensés pour le confort et la qualité de vie

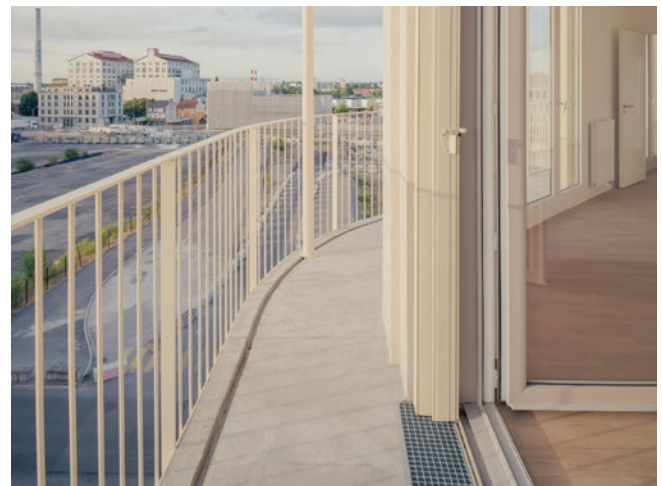
- Des **hauteurs sous plafond généreuses** de 2,70 m, offrant une sensation d'espace et de volume.
- Des **intérieurs lumineux**, aérés et agréables à vivre, conçus pour favoriser le confort au quotidien.
- 100 % des grands logements (T3, T4 et T5) sont **traversants**, favorisant la lumière naturelle et la ventilation des pièces.
- **Un confort d'été renforcé** : les pièces de vie traversantes, dans les logements duplex comme dans les simplex, permettent une ventilation naturelle efficace et facilitent le rafraîchissement des logements.
- Des **dispositifs de protection solaire adaptés** à chaque logement : les logements T2 mono-orientés sur la place bénéficient d'un balcon filant qui contribue à protéger les façades des rayons directs du soleil.
- **Des persiennes accordéon** complètent ce dispositif pour limiter les apports solaires en début et en fin de journée, lorsque le soleil est plus rasant.



Crédit photos : François Dantart.



Crédit photos : François Dantart.



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 tous types de logements: logements sociaux, abordables et en accession. Ce plan de relance, doté initialement de **20M€** a été réhaussé à plus de **50M€** (dont 15M€ d'aides à la pierre renforcées) pour trouver rapidement des leviers locaux, mobilisables à court et moyen termes, pour faciliter la sortie de terre de logements.

Cela se concrétise par **5 engagements**, qui se déclinent en 16 mesures :

- 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.

En 3 ans, ce plan de relance a permis de débloquer **près de 3300 logements à Nantes** (51 opérations), dont la moitié sont des **logements sociaux (plus de 1500 logements)**. A l'échelle de la métropole ce sont plus de **7400 logements débloqués** (131 opérations), dont plus de la moitié sont des logements sociaux (plus de 4000 logements) et 80% sont des logements à prix régulés.

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€**

« Face à la crise du logement, Nantes Métropole a choisi d'agir fortement : notre plan de relance de 50 millions d'euros a déjà permis de débloquer plus de 7 400 logements dans la métropole, dont près de 4 000 logements sociaux. Dahia montre très concrètement ce que cela permet : faire sortir de terre des logements sociaux, abordables et en accession, pour que davantage de ménages puissent continuer à vivre ici. »

Agnès Bourgeais, Vice-présidente de Nantes Métropole, en charge de l'habitat et de la santé, et Maire de Rezé

Financements

Coût de l'opération logements locatifs sociaux : 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 locatifs abordables : 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 €

Zoom sur le quartier République

L'opération DAHIA prend place dans le **nouveau quartier République**, qui s'inspire de l'identité du faubourg voisin pour recréer un quartier pour toutes et tous, vivant, diversifié et non standardisé. Plutôt que de dessiner de grands ensembles uniformes, le quartier République s'appuie sur une trame de blocs de 120 × 120 mètres offrant un cadre commun, tout en laissant chaque opération développer sa propre identité. Elle favorise la **diversité des formes urbaines**, des parcours et des usages afin de construire un quartier vivant, évolutif et à taille humaine.

Avec la **nature** et le **vivre ensemble** comme fil conducteur, la 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, les jardins de l'estuaire... que des emplois, grands équipements, lieux de culture, services et transports en commun.

Le quartier République facilite ainsi la vie de tous les jours et favorise les rencontres. 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 en toiture à l'échelle du quartier) et une **gestion des eaux pluviales** à ciel ouvert, accompagnant aussi la présence et le développement de la nature.

