

Résidence "Bois Nevez" à NANTES

36 logements en location-accession (PSLA)

10 logements en accession coopérative

26 logements locatifs intermédiaires



DOSSIER DE PRESSE

Opération réalisée
avec le soutien de :



ActionLogement 

Pose de la première pierre
Jeudi 16 mai 2024 à 16 h

Remportée par le groupement COOP LOGIS - ESPACIL ACCESSION (SCCV BOIS SAUVAGE) à la suite d'un concours de Nantes Métropole Aménagement, l'opération « Bois Nevez » prend place sur la parcelle de l'îlot BS5b de la ZAC du Champ de Manoeuvre.

Située au nord de NANTES et en limite communale de CARQUEFOU, la ZAC du Champ de Manoeuvre s'étend au sein du quartier « Nantes Erdre ».

A l'horizon 2030, un nouveau quartier d'habitations sera créé sur ce site de 50 hectares qui constitue l'une des dernières réserves foncières du nord-est de la ville de NANTES et dont la capacité est évaluée entre 1 800 et 2 000 logements.

Menée en co-maîtrise d'ouvrage par COOP LOGIS et ESPACIL ACCESSION, l'opération « Bois Nevez » propose 36 logements en location-accession (PSLA) commercialisés par COOP LOGIS, 10 logements en accession coopérative commercialisés par ESPACIL ACCESSION et 26 logements locatifs intermédiaires (LLI) acquis par LA NANTAISE D'HABITATIONS.

« Bois Nevez » s'inscrit dans une démarche de « bien-vivre ensemble » et proposera plusieurs espaces partagés : un gîte urbain au rez-de-chaussée de l'un des bâtiments pour recevoir famille et amis ainsi qu'un potager participatif réalisé et animé par l'association nantaise Bio-T-Full.

Installée en lisière du Bois Sauvage, « Bois Nevez » a vocation à s'intégrer parfaitement à la nature environnante.

Ses caractéristiques techniques lui permettront d'être labellisée E2C1 (Energie Positive et Réduction Carbone), démontrant la performance énergétique et environnementale du bâtiment.

Depuis l'ouverture de son agence à Nantes en 2014, COOP LOGIS a livré 350 logements sur la Métropole Nantaise, dont 130 à NANTES.

Sur les 10 dernières années, ESPACIL ACCESSION a déjà livré 520 logements sur NANTES METROPOLE, dont plus de 330 à NANTES.

LA NANTAISE D'HABITATIONS gère un patrimoine de 5 338 logements familiaux à NANTES (5 269 collectifs et 69 individuels).

Adresse

- ZAC du Champ de Manoeuvre
13, 15 et 17 rue du Chêne Jaunais - 44300 NANTES

Foncier

- Date d'acquisition 29/06/2022
- Vendeur ... Nantes Métropole Aménagement
- Coût HT 1 504 254 €

VEFA

Locatif intermédiaire :

- Date d'acquisition.....17/04/24
- Vendeur.....SCCV BOIS SAUVAGE
(Espacil Accession /Coop Logis)
- Coût HT.....6 414 172 €

Architecte

- BAUCHET & DE LA BOUVRIE
123 rue Saint Maur
75011 PARIS

Dates clés

- Mise en commercialisation Octobre 2022
- Démarrage des travauxSeptembre 2023
- Livraison prévisionnelle... 4^{ème} trimestre 2025

Composition du programme

Sur les 72 logements de l'opération, 36 sont commercialisés en location-accession (PSLA).

| Type de logement | PSLA* | Surface habitable moyenne en m ² | Prix de vente TTC moyen |
|------------------|-----------|---|-------------------------|
| T2 | 11 | 50.81 | 178 000 € |
| T3 | 16 | 68.21 | 207 844 € |
| T4 | 7 | 83.31 | 236 057 € |
| T5 | 2 | 105.67 | 286 000 € |
| Total | 36 | 67.91 | 208 553 € |

*PSLA : Prêt Social Location Accession

Prix de vente

Les logements sont commercialisés en location-accession (PSLA) au prix moyen de 3 071 € TTC le m², stationnement inclus, soit à un prix inférieur de près de 2 100 €/m² par rapport au prix du marché libre constaté à NANTES qui dépasse les 5 160 € TTC le m².

*Source : monmarcheimmobilier.fr

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
- Païement à la livraison
- Possibilité lors de la levée d'option de financer le logement avec le PTZ et le prêt Accession d'Action Logement (sous conditions)

Composition du programme

Sur les 72 logements de l'opération, 10 sont commercialisés en accession coopérative.

| Accession coopérative - RP | Surface moyenne en m ² | Prix de vente – Parking inclus | Prix/m ² moyen - Parking inclus |
|----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|--|
| T2 | 46.60 | 169 500 € | 3 637 € |
| T3 | 67.95 | 235 500 € | 3 466 € |
| | | | 3 577 € |

Prix de vente

10 appartements (6 T2 et 4 T3) sont commercialisés en accession coopérative à un prix de vente moyen de 3 577 €/m² (stationnement inclus), soit 30 % inférieurs au prix moyen sur Nantes Métropole (5 160 €/m² pour un appartement neuf).

*Source : monmarcheimmobilier.fr

L'accession coopérative



L'accession coopérative est un dispositif d'accession à la propriété destiné aux ménages respectant certains plafonds de ressources. Il permet de bénéficier d'un prix de vente encadré (TVA à 20 %) ainsi que des garanties complémentaires des coopératives pour sécuriser le projet d'acquisition.

- **Une garantie de rachat**

En cas de difficultés, l'acquéreur bénéficie d'une garantie de rachat de son logement.

- **Une garantie de relogement**

Une solution de relogement pourra être proposée dans le parc locatif d'un bailleur partenaire.

- **Une protection de revente**

En cas de revente prématurée du logement, cette assurance protège l'acquéreur contre le risque de moins-value.

Composition selon financement

Sur les 72 logements de l'opération, 26 seront proposés en location intermédiaire (1 731,13 m² de surface habitable) avec 26 parkings souterrains non boxés, achetés en VEFA par La Nantaise d'Habitations.

| Type de logement | PLI* |
|------------------|-----------|
| T2 | 6 |
| T3 | 12 |
| T4 | 5 |
| T5 | 3 |
| Total | 26 |

*PLI : Prêt Locatif Intermédiaire

Prix de revient et financement

Le prix de revient TTC s'élève à 7 422 000 € (TVA à 10 %), soit 3 826 € HT le m² de surface habitable.

Le financement obtenu est le suivant :

| | | |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| PRETS | PLI CDC | 4 462 000 € |
| | PLI Foncier CDC | 2 100 000 € |
| | Action Logement | 80 000 € |
| | Total prêts : | 6 642 000 € |
| FONDS PROPRES | | 780 000 € |

Loyers prévisionnels hors charges et hors annexes

- T2 PLI : 528 €
- T3 PLI : 703 €
- T4 PLI : 917 €
- T5 PLI : 1 075€

Conditions d'attribution

Les plafonds de ressources fixés réglementairement par catégorie de ménage varient en fonction des financements des logements.

Le financement de cette opération (LLI – plafond PINEL) permet d'accueillir des familles dont les revenus imposables ne doivent pas dépasser le plafond LLI.

La Nantaise d'Habitations est une Entreprise Sociale pour l'Habitat, filiale d'Action Logement Immobilier. Née en 1919, La Nantaise d'Habitations compte plus de 150 collaborateurs. Première ESH de Loire-Atlantique, son parc locatif se compose 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, foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales pour jeunes actifs). Elle est par ailleurs en mesure de proposer un véritable parcours résidentiel sécurisé allant de la vente HLM (84 ventes en 2023) à l'accession abordable dans le neuf grâce à sa filiale Coop Logis (116 contrats de réservations signés en 2023).

Coop Logis est filiale de La Nantaise d'Habitations. 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 deuxième opérateur en accession abordable du Groupe Action Logement Immobilier.

Favoriser le parcours résidentiel est un objectif majeur pour **La Nantaise d'Habitations** et **Coop Logis**. Leur complémentarité permet 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).

Filiale du Groupe Action Logement, **Espacil** accompagne les Collectivités et répond à la diversité et à l'évolution des besoins en logement. En tant que coopérative HLM, nous répondons à une mission d'intérêt général, en proposant à la vente des logements de qualité à prix juste.

Espacil Accession est une entreprise citoyenne, fondée sur des valeurs démocratiques communes à toutes les coopératives HLM.

Espacil Habitat gère 27 000 logements locatifs sociaux dans près de 300 communes en Bretagne, en Loire-Atlantique et en Île-de-France, dont près de 7 800 logements dédiés aux jeunes au sein de 61 résidences.

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

Contact presse d'Espacil : Caroline Baron
caroline.baron@espacil.fr ▪ 02 23 06 10 63 ▪ 06 32 54 59 70