



# Dossier de Presse

## Inauguration du Programme Natura

31 Rue de Bretagne & Impasse de la Petite Bretagne à  
Saint-André-des-Eaux

Vendredi 13 septembre 2024

## **Une opportunité pour les jeunes ménages de vivre à Saint-André-des-Eaux**

Ces dernières années, **Saint-André-des-Eaux a connu une forte attractivité**, entraînant une pénurie de logements et une hausse des prix, rendant **l'accès au logement difficile, notamment pour les jeunes ménages**.

C'est dans ce contexte que la mairie a sollicité le Groupe CISN pour **développer un projet mixte pour répondre à des parcours résidentiels diversifiés, allant du locatif social à l'accession sociale** afin de permettre à ces jeunes ménages de devenir propriétaires.

En partenariat avec la SONADEV, un terrain a été mis à disposition dans le cadre du développement du centre-bourg.

Ce projet, situé en cœur de ville à proximité des écoles et des commerces, répond ainsi

parfaitement aux besoins de la population locale, avec une **majorité d'acheteurs déjà résidents de Saint-Nazaire Agglo**.

L'architecture du projet a été soigneusement conçue pour offrir une diversité de formes urbaines, garantissant une véritable **qualité de vie aux familles**.

Un **esprit de village paisible** y règne, avec la **proximité immédiate des transports** en commun et des infrastructures scolaires, facilitant ainsi le quotidien des résidents.

Le projet comprend des logements individuels et collectifs pour les familles, en plein centre-bourg, intégrant harmonieusement le **logement social sans stigmatisation et favorisant la mixité sociale**.



**Le programme NATURA, regroupe 33 logements :**

**17 maisons individuelles PSLA**

- 3 T3 de 78m<sup>2</sup> et 85m<sup>2</sup>
- 14 T4 de 79m<sup>2</sup> à 88m<sup>2</sup>
- Deux stationnements par logement et garage pour certains
- Jardins clos et engazonnés
- Les 17 maisons forment un îlot où l'on retrouve le plaisir d'habiter.

**16 appartements locatifs sociaux**

- 5 appartements T2 de 46m<sup>2</sup> à 48m<sup>2</sup>
- 10 appartements T3 de 60m<sup>2</sup> à 71m<sup>2</sup>
- 1 appartement T4 de 79m<sup>2</sup>
- Jardins pour chaque logement du rez-de-chaussée permettant intimité et confort
- Les logements bénéficient tous d'un local vélo individuel, d'une place de stationnement et d'un espace extérieur (jardin, ou balcon ou loggia ou terrasse)



## 17 maisons individuelles en accession aidée

À Saint-André-des-Eaux, le parc immobilier est majoritairement constitué de grandes habitations avec de grands terrains, situés à l'extérieur du centre-ville.

Une offre qui n'est pas toujours en adéquation avec les besoins et les ressources des jeunes acquéreurs et des primos accédants. Ces derniers sont souvent à la recherche d'une maison avec jardin à proximité du centre bourg et à un prix abordable.

Les 17 maisons du programme Natura, livrées en mars 2024, ont permis de répondre à cette demande des jeunes familles qui souhaitent devenir propriétaires sur le territoire de Saint-Nazaire Agglo, où 35% d'entre eux vivaient déjà.

## Qui sont les acquéreurs ?



**35%** ont moins de 30 ans et **53%** moins de 40 ans

**69%** sont des employés

**47%** ont des revenus entre 2500€ et 3499€

**35%** étaient déjà habitants de Saint-Nazaire Agglo dont **29%** à St-André-des-Eaux

**35%** de couples avec au moins un enfant

## Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) un dispositif d'accession progressive à la propriété

Dès la remise des clés, les acquéreurs occupent le logement et versent une redevance composée d'un loyer et d'une part d'épargne. À l'issue d'une période de location de 8 mois minimum et dans le respect des délais convenus au contrat, ils deviennent propriétaires.

### Les avantages

- Les prix de vente sont en-deçà des prix du marché (TVA réduite à 5,5 %)
- Exonération de taxe foncière pendant 15 ans
- Pas de double loyer pendant la construction
- Les acquéreurs bénéficient de garanties pour couvrir les accidents de la vie

## 16 appartements locatifs sociaux

L'ensemble du collectif a été livré début juillet 2024. Trois logements sociaux de la résidence ont été mis à disposition de deux associations : Résidences des Jeunes et Anef-Ferrer. Ces associations sous-louent ces logements en colocation à des jeunes de moins de 30 ans qui étaient en recherche de logement sur la commune de Saint-André-des-Eaux.

### Qui sont les locataires ?



**85%** des locataires vivent seuls et **15%** vivent en couple

**76%** étaient déjà habitants de Saint-Nazaire Agglo  
dont **23%** à St-André-des-Eaux

**69%** sont des locataires avec au moins un enfant

**31%** sont des locataires sans enfant



## **Concilier vie urbaine & nature**

Natura s'intègre en douceur et avec sobriété au cœur de Saint-André des Eaux dans un environnement calme. Idéalement située au cœur du centre bourg, l'opération Natura se trouve **à la croisée de la ville, de la Brière et de la mer.**

C'est un projet urbain privilégiant un **cœur vert végétal** où les maisons concilient **qualité urbaine, architecture contemporaine et soignée**, tout en répondant à une continuité d'habitat traditionnel.

Par la création d'une nouvelle voie de circulation, le programme est égrené sur l'ensemble de ce micro territoire pour **définir un nouveau quartier.**



## Plan de financement des logements locatifs sociaux

**Prix de revient TTC** **2 009 879 €**

<b>Prêts</b>	<b>1 412 223 €</b>
• Prêt PLUS	879 795 €
• Prêt PLAI	460 428 €
• Prêt Action Logement	72 000 €

### Subventions

• Subvention Saint-Naire Agglo	192 078 €
• Subvention Etat	43 800 €

**Fonds propres** **361 778 €**

AVEC LE SOUTIEN FINANCIER DE



Saint-  
nataire  
agglo



ActionLogement   
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

### Maître d'ouvrage CISN Résidences Locatives

Équipe de maîtrise d'oeuvre :

- Architecte : AÜD Vincent Perraud
- Géomètre : AGE
- Bureau de Contrôle : SOCOTEC
- OPC : TECHNI CHANTIERS
- BET Fluides : ISOCRATE
- BET Structures : DIGUET SB
- BET VRD : GC INFRASTRUCTURES
- Coordination SPS : ATAE



## CONTACT PRESSE

Service communication : [communication@groupecisn.fr](mailto:communication@groupecisn.fr)  
Sandrine Samzun - 06 33 72 41 61  
Alice Goni - 06 77 93 12 93



[cisn.immo](http://cisn.immo)