



 **CISN**  
Résidences  
locatives

# Dossier de Presse

## Inauguration Les Capucins

Rue des Lauriers - Le Croisic

Mercredi 4 juin 2025

## **Adapter l'habitat & accompagner l'évolution des modes de vie**

Presqu'île dans un espace contraint et sensible, la Ville du Croisic, classée « Petite Cité de Caractère » est accessible par une seule route avec plus d'un tiers de son territoire protégé en zone naturelle. Le Croisic est également régi par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et la Loi Littoral. Cet ensemble architectural et paysager contraint donc l'élargissement de l'urbanisation sur des zones paysagères et augmente la demande sur l'acquisition de biens existants compliquant ainsi la réalisation de logements locatifs sociaux.

L'Établissement public foncier (EPF) a acquis, par l'usage de la préemption, un immeuble vacant depuis 2002 pour la Ville du Croisic afin de le céder ensuite à CISN Résidences locatives pour réaliser **une opération de 8 logements locatifs sociaux en acquisition / amélioration**.

Idéalement située à proximité du centre-bourg, des écoles et à 5 minutes à pied des transports en commun et du port, la résidence Les Capucins s'intègre parfaitement dans son environnement grâce à la préservation du bâtiment existant, des façades extérieures et des murs en pierres autour de la parcelle.

### **Un projet éligible au «fonds friches»**

Dans le cadre de la politique de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), CISN Résidences locatives participe au recyclage d'une friche déjà artificialisée et revitalise le centre-ville du Croisic. Cette démarche vise à ne pas consommer d'autres espaces naturels, agricoles ou forestiers. Elle permet aussi d'éviter l'étalement urbain, de protéger la biodiversité et lutter contre l'imperméabilisation des sols.

Les Capucins illustre le troisième appel à projets de recyclage urbain dans les Pays de la Loire, inscrit dans le dispositif France Relance.

Lauréate du fonds friches, la résidence Les Capucins répond aux critères d'éligibilité notamment par la création de logements sociaux dans une commune en déficit. Cette opération est devenue prioritaire et exemplaire grâce à son projet et à son lieu.

Situé dans le secteur des **Architectes des Bâtiments de France** (ABF) où il est interdit de démolir, le projet a nécessité d'importants travaux tout en conservant les matériaux nobles déjà présents dans le bâtiment.

## **Un site historique**

Le site des Capucins doit son nom au couvent de l'ordre religieux créé à cet endroit au début du XVIIe siècle et vendu comme bien national à la Révolution. Les bâtiments sont reconstruits au XIXe siècle pour la création d'un orphelinat tenu par les Filles de la Charité de Saint Vincent de Paul. Une école pour les petites filles vient compléter l'établissement en 1879. C'est le bâtiment aujourd'hui à réhabiliter. Il restera une école jusqu'à la fin des années 1980 avant d'accueillir des locaux administratifs de la commune puis de l'hôpital.

L'immeuble est caractéristique des écoles du XIXe siècle avec sa cour fermée de hauts murs (vestiges de la clôture du couvent), son préau et sa façade régulière aux ouvertures encadrées de granit.

La construction est repérée comme bâti intéressant à préserver dans le site patrimonial du Croisic (AVAP).





**La résidence Les Capucins comprend 8 logements :**

- **6 appartements réhabilités, en R+2**
  - **1 T1 de 39 m<sup>2</sup> & loyer de 309 €**
  - **3 T2 de 39 à 42 m<sup>2</sup> & loyer entre 274 € et 378 €**
  - **2 T3 de 55 et 57 m<sup>2</sup> & loyer entre 468 € et 489 €**
- **2 maisons individuelles neuves**
  - **1 T2 de 47 m<sup>2</sup> & loyer de 347 €**
  - **1 T3 de 59 m<sup>2</sup> & loyer de 441 €**

**L'ensemble est complété par 6 locaux vélos individuels et des places de stationnements extérieures.**

## Un projet alliant rénovation & construction neuve

La résidence Les Capucins comprend 8 logements locatifs sociaux et bénéficie aux saisonniers ou jeunes travailleurs, en leur permettant ainsi de démarrer avec un logement à faible loyer dans leur parcours résidentiel, mais également aux résidents de la commune qui ne peuvent accéder à l'accession.

### Une réhabilitation ambitieuse

La réhabilitation s'est voulue ambitieuse, afin d'être conforme aux objectifs thermiques et acoustiques et dans une volonté de construire de façon pérenne des logements de qualité.

**6 logements T1, T2 et T3 ont été réhabilités** et de nombreux travaux ont été menés :

- Remplacement des planchers bois existant par des planchers béton
- Remplacement de la charpente et de la toiture
- Recréation de la cheminée conformément à celle existante
- Pose des menuiseries extérieures en bois
- Réalisation d'un enduit à la chaux
- Conservation des ouvertures existantes

### Création de logements indépendants

Afin de diversifier l'offre de logements, **2 maisons indépendantes T2 et T3** ont été construites au pied du bâtiment existant. L'une se situe en limite de propriété côté Est, et l'autre se trouve sous l'ancien espace couvert.

L'agrandissement de l'ouverture sur la rue des Lauriers permet un accès des véhicules vers les stationnements intérieurs. Quatre places de parking extérieures ont également été créées.

Des plantations d'arbustes et de végétaux ornementaux ont été réalisées pour une intégration paysagère soignée. De plus, l'intégralité des logements bénéficient de la chaufferie collective créée pour alimenter à la fois Les Capucins et la résidence voisine Les Hortensias.





## Plan de financement

### Prix de revient TTC

**1 812 948 €**

#### Prêts

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| ■ Prêt PLAI         | <b>154 821 €</b> |
| ■ Prêt PLAI foncier | <b>72 946 €</b>  |
| ■ Prêt PLUS foncier | <b>90 196 €</b>  |

#### Subventions

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| ■ Subvention Fonds Friches - Recyclage Foncier        | <b>500 000 €</b> |
| ■ Subvention Fonds National d'Aide à La Pierre - Etat | <b>306 177 €</b> |
| ■ Subvention Action Logement                          | <b>22 000 €</b>  |
| ■ Subvention Cap Atlantique                           | <b>60 000 €</b>  |
| ■ Participation de la résidence Les Hortensias        | <b>115 000 €</b> |

#### Fonds propres

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| ■ Fonds propres | <b>491 808 €</b> |
|-----------------|------------------|

« En 2021, la commune du Croisic a sollicité l'EPF de Loire-Atlantique pour acquérir une friche de 677 m<sup>2</sup>, située en cœur de ville, pour 220 000 €. Cet achat avait pour objet de transformer le bâti existant, dans un état dégradé, pour le transformer en logements sociaux, afin de répondre aux obligations SRU de la commune. L'intervention de l'EPF s'est faite au travers son axe « Développement de l'offre de logements. »

En 2023, l'EPF a procédé la cession du foncier à CISN résidence locatives, pour l'euro symbolique.

La participation d'équilibre de la commune du Croisic s'est élevée à près de 45 000 € et les subventions de Cap Atlantique et du Département à 95 000 € environ. Dans ce cadre, l'EPF de Loire-Atlantique a affecté un montant de 80 000 € environ en minoration foncière, au titre du fonds SRU, pour accompagner la réalisation à un cout de foncier symbolique pour le bailleur.

#### AVEC LE SOUTIEN FINANCIER DE :



#### Maître d'ouvrage CISN Résidences locatives

##### Equipe de maitrise d'oeuvre :

- Architecte : Agence Yves POIRET
- BET Fluides : SCADE INGENIERIE / NRGYS
- Coordonnateur SPS : APAVE
- Bureau de contrôle : QUALICONSLT
- BET Structures : ASCIA INGENIERIE
- Économiste : LCI INGENIERIE
- OPC : TECHNI CHANTIERS

## Le Groupe CISN, acteur de la transformation durable de l'immobilier

**Engagé sur son territoire depuis 1930**, le Groupe CISN, **Coopérative Immobilière de Saint-Nazaire**, à but non lucratif, accompagne depuis 1930 des générations d'habitants vers une solution de logement adaptée à leur besoin. **Acteur de l'économie sociale et solidaire**, multispécialiste de l'habitat, le Groupe exerce différents métiers : promoteur immobilier, agences immobilières, syndic et bailleur social.

**Notre mission ?** Loger le plus grand nombre tout en préservant les ressources.

### Cap sur la décarbonation

À travers ce projet, le CISN développe sa stratégie en tant qu'acteur du logement bas carbone et influenceur des transitions environnementales.

En 2024, CISN franchit une nouvelle étape dans sa transition environnementale en s'engageant dans un "accélérateur de décarbonation" en partenariat avec Bpifrance & l'ADEME.

Cette initiative ambitieuse vise à :

- Réduire significativement nos émissions de gaz à effet de serre
- Atteindre la neutralité carbone d'ici 2050

Déjà engagé, le CISN mène depuis 3 ans diverses initiatives pour sensibiliser et agir en faveur de l'environnement (Fresque du Climat, Défi Energic, Plan de Mobilité Durable, les Ateliers du vendredi et de nombreuses opérations immobilières innovantes...)

En parallèle, un bilan carbone est réalisé chaque année depuis 2021, permettant d'avoir une évaluation des principaux impacts de nos activités en termes d'émissions de gaz à effet de serre.



# NOTES

## Résidence Les Capucins Le Croisic



## CONTACT PRESSE

Service communication : [presse@groupecisn.fr](mailto:presse@groupecisn.fr)

Sandrine Samzun - 06 33 72 41 61

Solène Charlotin - 07 67 76 00 27



cisn.immo