

Multi-spécialiste de l'habitat, le groupe CISN Atlantique s'est donné pour mission de permettre l'accession à la propriété du plus grand nombre. Sous l'impulsion de Gilbert Caharel, son président et directeur général, le groupe favorise le parcours résidentiel de ses clients, qu'il s'agisse de primo-accédants ou de seniors plus aisés. Il met aussi ses moyens au service des collectivités pour réaliser à leurs côtés leurs projets d'aménagements urbains et de mixité sociale. **Focus. PAR Y.Q.**

Le groupe CISN imagine de nouvelles solutions d'habitat

La société anonyme du Crédit immobilier de Saint-Nazaire et de la région des Pays de la Loire (CISN) est née en 1930, à Saint-Nazaire, dans un salon du Grand Café, un établissement qui appartient aux parents d'Aristide Briand. Enraciné dans son territoire depuis maintenant 84 ans, ce groupe financier et immobilier interrégional - à vocation sociale et concurrentielle - exerce trois types d'activités : le crédit, le logement locatif social et l'accession sociale à la propriété et, enfin, l'activité immobilière concurrentielle.

Le Pôle Crédit du groupe CISN repose sur des participations détenues au sein du Crédit immobilier de France, via CIF Ouest et CIFD. Depuis la réforme voulue par l'État, en 2012, le Crédit immobilier de France ne consent plus de nouveaux prêts à une clientèle sociale ou très sociale : il se contente de gérer les encours de prêts. Dès lors, la gestion extinctive de l'activité sur la partie Crédits est programmée...

Le groupe CISN couvre tous les métiers du secteur immobilier

Nonobstant, le groupe CISN Atlantique est également très présent dans le domaine social... Spécialisée dans le secteur d'activité de la promotion immobilière de logements, la Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (Sacicap) de Saint-Nazaire et de la région des Pays de la Loire est l'actionnaire majoritaire et de référence de plusieurs sociétés HLM, notamment la coopérative HLM L'Abri Familial et Espace Domicile ESH, basée à Trignac (44).

Enfin, le Pôle Immobilier concentre



Fondé par l'ancien maire de Saint-Nazaire Vivant Lacour qui en a été le premier président, le groupe CISN Atlantique est aujourd'hui dirigé par Gilbert Caharel, lequel exerce à la fois les fonctions de président (il a succédé à ce poste à Michel Rolland) et de directeur général (fonction qu'il occupe depuis 1992).

toute la part concurrentielle de l'activité du groupe CISN. Il englobe deux filiales de promotion immobilière : Atlantique Littoral Promotion (qui rayonne sur Saint-Nazaire et la presqu'île guérandaise) et CILA Promotion, dont le siège social est à Nantes et dont le périmètre d'intervention est beaucoup plus large. À cela s'ajoute une filiale de maisons individuelles diffuses :

Maisons d'en France Loire-Atlantique dont le siège social est à Nantes et qui rayonne sur l'ensemble du département.

Enfin, des filiales de services immobiliers complètent l'offre : Atlantique Littoral Habitat s'occupe de transactions immobilière tandis que les sociétés Cudennec-Aubret (à Nantes) et Renou-Mainguy (à Saint-Nazaire) sont deux

spécialistes de l'administration de biens.

Au fil du temps, le groupe CISN Atlantique a étendu ses activités à plusieurs territoires : présent à Tarbes, pour des raisons historiques, il est aussi actif à Rennes (à la faveur d'un partenariat avec la société coopérative Cap Accession). Le 27 décembre 2013, le Groupe CISN a acquis Investim Promotion, une société de promotion immobilière localisée à La Turballe et à Guérande, ce qui lui a permis de renforcer son ancrage sur la côte Atlantique.

« Depuis notre implantation à La Baule-Escoublac, nous nous intéressons particulièrement à la clientèle moyenne qui se focalise, à l'année, sur l'arrière-pays baulois et qui recherche un bien à proximité des communes de Saint-André-des-Eaux, Saint-Molf ou Herbignac » précise Gilbert Caharel, président et directeur général du groupe CISN Atlantique, lequel vient aussi d'ouvrir une nouvelle représentation à Pornic (44).

Sa gamme de produits permet au groupe CISN Atlantique de satisfaire une clientèle très variée, tant dans les agglomérations nazairienne, nantaise, rennaise ou tarbaise. « Nous nous adressons aussi bien au primo accédant à revenus modestes qu'aux clients seniors plus aisés, en secteur urbain, littoral ou en milieu rural » résume Gilbert Caharel.

Partenaire des collectivités locales

De part son statut, le groupe CISN Atlantique apporte une garantie de qualité et de « juste prix » qui le rend partenaire de très nombreuses collectivités locales.

Livrée fin 2013, la première tranche de l'opération Villamédia - menée à Nan-



L'inauguration, le 29 octobre 2013, par Patrick Rimbart et Johanna Rolland de la médiathèque Lisa Bresner, intégrée au programme nantais Villamédia, témoigne de l'action sociale du groupe CISN Atlantique.

tes, dans le quartier de Bellevue - est emblématique du savoir-faire du Groupe CISN Atlantique en matière d'expérimentation de nouvelles solutions pour combiner plusieurs activités...

Villamédia (dont on découvre l'aspect page précédente) conjugue en effet une médiathèque - qui occupe le rez-de-chaussée du projet - et trois tranches d'appartements qui la surmontent (de R+1 à R+4), du T2 au T4 ainsi que quelques maisons de ville avec jardinnet. La première tranche, réalisée en co-maîtrise d'ouvrage entre L'Abri Familial et la ville de Nantes, comporte 30 appartements en location-accession. Les deuxième et troisième tranches en proposent 63,

dont 31 en location-accession. Labellisée BBC, l'opération Villamédia, imaginée par l'agence d'architectes nantais Rocheteau-Saillard (ARS), s'est soldée par un succès puisque 100 % des appartements ont été commercialisés au mois d'avril 2014.

Contrairement aux groupes immobiliers classiques, obligés d'aller à la recherche d'une société HLM lorsqu'ils souhaitent accompagner le déploiement d'un projet municipal comportant un volet de mixité sociale, le groupe CISN peut compter directement sur sa propre filiale HLM. « C'est un réel atout lorsqu'une collectivité nous demande d'intégrer 20 à 30 % de logements sociaux »



L'Astrolabe : un programme de 48 appartements qui se dressera dans la Ria de Pornic, à proximité du futur casino et de la salle de spectacle de la ville, mêlera habitat résidentiel et mixité sociale.

►► à l'intérieur d'un programme : nous disposons en effet de toutes les solutions de mixité sociale à l'intérieur même de notre groupe. Cela nous permet d'obtenir des prix performants en location-accession : par exemple, un T4 de 84 m² avec terrasse était proposé à 184 600 euros dans notre opération Villamédia » rappelle Gilbert Caharel.

Un programme résidentiel et social à Pornic

Autre exemple de projet mené en lien avec une collectivité : L'Astrolabe, programme de 48 appartements localisé dans la Ria de Pornic. Habilement reconquise par la SELA et la ville de Pornic, l'ancienne friche industrielle a cédé la place à un nouveau quartier vert, conçu autour d'un parc botanique de 13 hectares.

C'est près de là - à quelques pas du

nouveau casino, de la salle de spectacle et d'un hôtel haut de gamme - que l'atelier d'architecture ASA Gimbert a inséré L'Astrolabe, articulé en deux résidences certifiées BBC. Sur les 48 appartements, 12 sont proposés en location-accession. La résidence offre un total de 4 studios (de 28 à 30 m²), 17 T2 (de 40 à 45 m²), 23 T3 (de 60 à 65 m²) et 4 T4 (de 80 m²). Les appartements bénéficient d'un séjour avec balcon ouvert sur le parc botanique. Pour les T3 et T4, les logements traversant sont privilégiés, agrémentés de stationnements en sous-sol (garage ou parking et cellier). Ces appartements s'adressent à des candidats à l'accession libre : secondo accédants (pour les grands logements), résidents secondaires et quelques investisseurs ; ou à la location-accession à destination de jeunes ménages, familles monoparentales et personnes seules.

« Dans cette période conjoncturellement tendue, le groupe CISN Atlantique est là pour apporter des solutions aux collectivités publiques désireuses de construire des projets soignés tout en y incluant la mixité sociale » souligne Gilbert Caharel.

Quelques chiffres suffisent à mesurer le poids qu'occupe aujourd'hui le groupe CISN Atlantique dans l'économie régionale : 89,2 millions d'euros de fonds propres combinés, 31 M€ hors taxes de marchés passés en 2012, 200 entreprises partenaires et 40 000 familles logées depuis la fondation du Groupe.

Premier acteur de la location-accession en Loire-Atlantique, le groupe CISN Atlantique emploie actuellement 102 salariés et construit 450 logements par an, permettant de loger chaque année 950 familles. La raison d'être du groupe depuis son origine. ■

Espace Domicile porte les valeurs du logement social depuis 50 ans

Michel Rolland, en tant que président d'Espace Domicile, pouvez-vous résumer l'historique de cette société, filiale du Groupe CISN Atlantique ?

Espace Domicile, la SA d'HLM de Saint-Nazaire et de la Presqu'île, est née en 1963, il y a 50 ans, sous l'impulsion de la société anonyme de Crédit Immobilier de Saint-Nazaire et de la Région des Pays de la Loire. Après deux changements de nom, opérés en 1993 puis en 2002, Espace Domicile est aujourd'hui une Entreprise Sociale pour l'Habitat de 42 salariés, gérant un patrimoine de bientôt 4 000 logements en Loire-Atlantique. Nous espérons en administrer près de 5 000 dans les cinq prochaines années.

Qu'est-ce qui caractérise Espace Domicile ?

L'une de nos spécificités est liée à la maison individuelle. Mais nous avons aussi choisi de développer le logement collectif et les résidences spécifiques, en nous tournant très tôt vers les Bâtiments basse consommation et ce, bien avant que la norme BBC devienne obligatoire. Nous avons voulu manifester là notre souci de préserver l'environnement tout en permettant aux locataires de baisser le prix de leur facture énergétique. Le développement d'Espace Domicile ne serait pas ce qu'il est aujourd'hui si les locataires des résidences ne nous renouvelaient pas leur confiance, depuis de



Michel Rolland (au centre) préside Espace Domicile, un important bailleur social basé à Trignac (44) et qui est intégré au groupe CISN Atlantique.

nombreuses années. D'autres acteurs ont rendu cette histoire possible : les services de l'État, les collectivités locales, les institutionnels financiers, les architectes, les bureaux d'études, les entreprises du bâtiment, l'ensemble des administrateurs et, bien sûr, les salariés d'Espace Domicile.

Comment imaginez-vous le développement de l'entreprise ?

Les 200 logements construits et les nombreuses réhabilitations des résidences effectuées chaque année depuis cette dernière décennie, par Espace Do-

micile, sont une preuve, s'il en était besoin, de son développement raisonné et durable au service des habitants d'un territoire entre terre et mer.

Depuis deux ans, nous avons élargi notre champ d'activités en mettant en vente une partie de nos logements. Nous les proposons en priorité aux locataires, ce qui permet de faciliter l'accession à la propriété des jeunes ménages.

Plus que jamais, nous avons pour objectif de faire cohabiter des populations socialement différentes : cela définit bien l'ADN d'Espace Domicile.