

LETTRE D'INFORMATION

**USH Centre-Val de Loire,
36 Organismes au service du territoire**

N°2

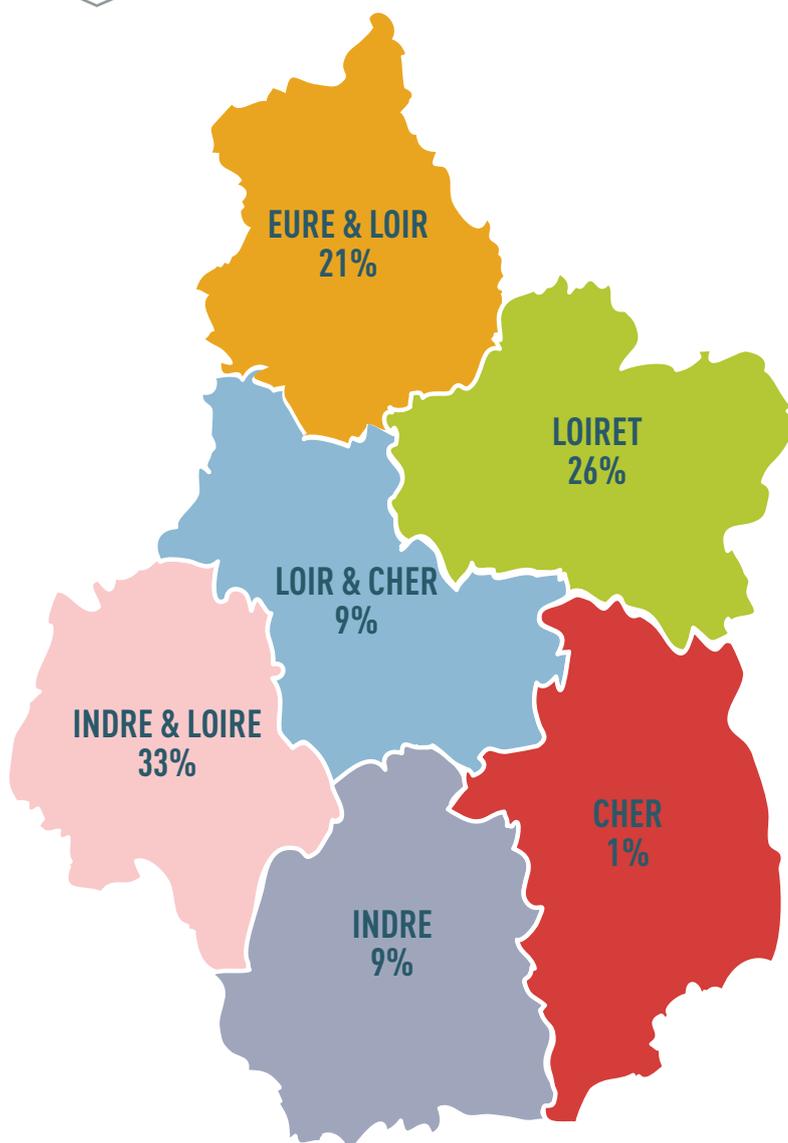


Juillet 2018

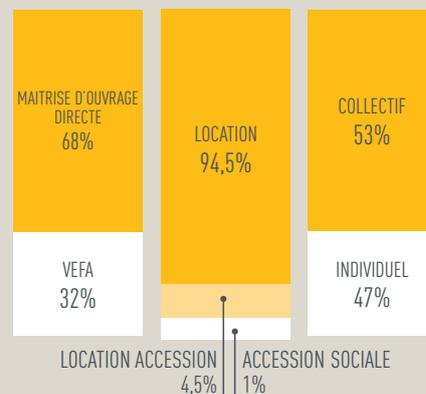
Edito

Suite à l'enquête sur le poids économique 2017 du logement social en région Centre-Val de Loire, dont la première édition a été publiée en avril dernier, cette 2e lettre d'information a pour objectif de mettre en avant les investissements réalisés en production nouvelle. Sont présentées ici quelques opérations livrées en 2017 illustrant le savoir-faire des organismes Hlm de la région.

LES CONSTRUCTIONS NEUVES EN REGION CENTRE-VAL DE LOIRE EN 2017



246 067 148€ TTC
D'INVESTISSEMENTS EN PRODUCTION NOUVELLE



1914 LOGEMENTS PRODUITS (OS)

64 % en maîtrise d'ouvrage directe
95 % en locatif 4 % en location-accession
62 % en collectif 8 % de logements spécifiques

3 % D'INVESTISSEMENT DANS LE CADRE D'OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

3 199 EMPLOIS INDIUITS
68 084 HEURES D'INSERTION

1 900 LOGEMENTS LIVRÉS

62 % en maîtrise d'ouvrage directe
95 % en locatif 5 % en location-accession
53 % en collectif 8 % de logements spécifiques

CONSTRUCTIONS NEUVES 2017

CHER

18

- 2 211 000 € ^{TTC} investis
- 20 logements produits
- 100 % en maîtrise d'ouvrage directe
- 100 % en locatif
- 100 % en individuel

Quelques exemples d'opérations

OPH DU CHER - VIERZON

6 logements pavillonnaires individuels - Quartier Henri Sellier
Architecte: Elise Joliet



Programme de 6 logements individuels situés au cœur du quartier Henir Sellier de la commune de Vierzon. Il s'agit de la dernière résidence bâtie dans le cadre du premier Plan de Renvouellement Urbain de cette ville. Ces 6 pavillons ont la particularité d'être implantés en lieu et place de l'ancienne agence du bailleur, à proximité immédiate d'écoles, de commerces et du nouveau centre de santé.

OPH DU CHER - VIERZON

Programme relativement peu ordinaire constitué de 14 logements, d'espaces de vie communs et de travail. Lieu de vie qui se destine aux personnes ayant été fragilisées par les aléas de la vie et ne pouvant vivre en toute autonomie dans un logement «conventionnel». Des professionnels y assurent une présence au quotidien. Un premier pas vers l'autonomie... !

14 logements en pension de famille
Architecte: Franck AUPIC



EURE-ET-LOIR

28

- 52 431 377 € ^{TTC} investis
- 395 logements produits
- 67% en maîtrise d'ouvrage directe
- 95% en locatif
- 5% en accession directe
- 70% en collectif

Quelques exemples d'opérations

HABITAT EURELIEN - LA BAZOCHE-GOUET

6 logements individuels seniors
Architecte : AMJ Paris



Le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir a lancé un appel à candidature pour la réalisation de logements réservés spécifiquement aux personnes âgées et appelée «Euréliades». Ce programme a vocation à accueillir des personnes âgées, le plus longtemps possible, dans des logements adaptés au vieillissement et situés dans des bourgs pourvus de services de proximité, dont les services médicaux. Une quinzaine d'opérations ont vu le jour en Eure-et-Loir, dont celle de la Bazoches-Gouet.

HABITAT EURELIEN - AMILLY

La commune d'Amilly, de 1900 habitants, située à 5 kms de l'agglomération chartraine, dispose d'un petit centre commercial en centre bourg. L'Office a eu l'opportunité d'acheter un terrain en face de ce centre et, en accord avec la mairie, a réalisé, au pied de l'immeuble, 3 commerces qui viennent compléter l'offre de services sur la commune. En fond de parcelle, 6 logements individuels ont complété l'opération.

16 logements dont 6 en individuel et 10 en collectif
Architecte: AMJ Paris



IMMOBILIERE CENTRE LOIRE - EPERNON-LES FONTAINES

20 logements individuels seniors
Architecte: AMP Paris



Construction de 20 logements individuels destinés aux séniors et construction d'une salle de vie communautaire. L'opération est lauréate de l'appel à projet «Les Euréliales» organisé par le Conseil Départemental d'Eure et Loir. L'objectif était de développer un type d'habitat qui se veut intermédiaire entre le maintien au domicile familial et l'entrée à la maison de retraite. Le programme immobilier est situé à proximité immédiate du Centre-Ville et des services. Il intègre une salle de vie commune portée par la Ville. Date de livraison: 20/11/2017 - Performance énergétique : RT 2012-10%

I N D R E
36

- 21 611 384 €^{TTC} investis
- 155 logements produits
- 100% en maîtrise d'ouvrage directe
- 21% en collectif
- 4% en logements spécifiques

Quelques exemples d'opérations

OPAC 36 - CHATEAUROUX

Projet qui a la particularité de proposer 4 logements adaptés au label Habitat Seniors Services en cours d'obtention qui exige l'adaptation d'une partie de nos logements aux attentes et besoins de nos locataires seniors. Cette opération est aussi la première à comporter les clauses sociales. Cette démarche engagée pour agir en faveur de l'emploi et lutter contre l'exclusion, associe de nombreux acteurs du marché du travail ; elle impose ainsi aux entreprises de faire exécuter une partie de ces travaux par des publics en difficulté d'insertion professionnelle.

47 logements dont 41 locatifs et 6 en accession location
Architecte: Pires-Villeret



SCALIS - CHATEAUROUX

28 Appartements locatifs
Architecte: Miguel Pires



Outre le fait de densification urbaine à la conquête des «dents creuses», le bailleur déjà propriétaire de nombreux logements dans le quartier étoffe son offre locative, ciblée multi générationnelle (T1 au T3), accessible au plus grand nombre, sachant que sa clientèle à ce jour est composée de 86% de «petits ménages» (personnes seules, ménages 2 personnes...), En plus d'offrir des logements neufs, économes en énergie, avec stationnement privatif, ascenseur, accès sécurisé, terrasse ou balcon, etc..., le bailleur, fidèle à sa politique de proximité envers ses clients, propose une loge gardien en pied d'immeuble afin de répondre au mieux à la demande des nombreux clients sur ce quartier.

INDRE-ET-LOIRE

37

- 81 567 043 €^{TTC} investis
- 675 logements produits
- 60% en maîtrise d'ouvrage directe
- 79% en collectif
- 96% en locatif
- 1% en location accession
- 6% en logement spécifique

Quelques exemples d'opérations

TOURAINÉ LOGEMENT ESH - SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Un programme locatif d'envergure de 49 logements, dont 5 logements spécifiquement adaptés pour les seniors. Cette résidence se caractérise pour son environnement, la proximité des commerces et services qui facilitent le quotidien. Tous les logements bénéficient des aménagements nécessaires à l'évolution de vie pour bien vieillir dans son logement.

49 logements locatifs
Architecte: Atelier Alain Gourdon



TOURAINÉ LOGEMENT ESH - SAINT-PIERRE-DES-CORPS

10 logements en accession à la propriété
Architecte: Atelier Alain Gourdon



10 logements vendus en location-accession. Touraine Logement favorise le parcours résidentiel et a ainsi permis à 2 locataires, l'un depuis 15 ans et l'autre depuis 20 ans, ainsi qu'à une famille de devenir propriétaire dans cette résidence. Une formule d'achat, sans laquelle ces 3 ménages n'auraient pu accéder à la propriété.

TOURS HABITAT - TOURS

54 logements bénéficiant d'une performance énergétique RT 2012-10% et d'une certification Habitat & Environnement. Particularités : «8 logements adaptés et évolutifs pour bien vieillir chez soi». Cette résidence propose une solution quant au maintien à domicile. 5 T2 et 3 T3 ont été pensés pour faciliter la vie sur le long terme à leurs occupants, tout en retardant leur départ du domicile.

54 logements locatifs dont 8 logements seniors
Architecte: uapS



VAL TOURAINE HABITAT - CHAMBRAY-LES-TOURS

15 logements locatifs sociaux en collectif
Architecte: Ranjard & Associés



Ce programme est pionnier d'une nouvelle politique de VTH en direction des aînés, avec 15 logements (5 T2, 6 T3 et 4 T4 / 5 PLAI et 10 PLUS) locatifs sociaux en collectif, accessibles aux personnes âgées et PMR. Tous les logements sont accessibles par ascenseur et proches des commerces et services.

VAL TOURAINE HABITAT - LARÇAY

Ce nouveau quartier de Larçay a démarré avec une 1ère tranche de 41 lots. Inscrite dans une démarche RSE, « La Bergerie 2 » comprend 29 logements individuels et intermédiaires à caractère social, dont 23 locatifs et 6 PSLA en accession sociale (4 T2, 9 T3 intermédiaires et 3 T3 individuels, 4 T4 intermédiaires et 2 T4 individuels, 1 T5).

29 logements dont 23 en individuel et 6 en accession sociale
Architecte: De Broissia et Guimon



VAL TOURAINE HABITAT - ESVRES-SUR-INDRE

28 logements individuels et collectifs
Architecte: Franck Sémard et Agence Dominique Maes



Novatrice, cette pension de famille a été réalisée sous bail emphytéotique pour la construction de 28 logements individuels et collectifs, regroupés en 14 habitats doubles. L'objectif : offrir des hébergements supplémentaires et mettre des logements adaptés à disposition des compagnons retraités.

- 23 249 002 €^{TTC} investis
- 203 logements produits
- 38% en maîtrise d'ouvrage directe
- 44% en collectif
- 99% en locatif
- 1% en location accession
- 48% en logement spécifique

Quelques exemples d'opérations

TERRES DE LOIRE HABITAT - BLOIS

Ce programme, inscrit dans le cadre du PRU de Blois, est situé à proximité de la gare et du centre-ville. Ces logements, dont l'architecture moderne s'intègre harmonieusement au quartier, bénéficient d'une isolation thermique renforcée. Enfin, 8 logements sont conformes à la Charte départementale pour la promotion de l'habitat regroupé, adapté aux personnes âgées ou handicapées.

28 logements dont 12 pavillons locatifs et 16 appartements locatifs
Architecte: Atelier 2A



TERRES DE LOIRE HABITAT - MER

4 logements pavillons locatifs
Architecte: Bernard FONTENAS-DPLG



Ce programme est situé au nord de la commune de Mer, à 15 km de Blois en direction d'Orléans. Chaque pavillon, de T4, dispose d'un jardin privatif clos, d'un garage accessible aux personnes à mobilité réduite et d'une place de stationnement extérieure. Les pavillons ont bénéficié d'une architecture de qualité, l'ensemble étant de conception traditionnelle, avec notamment des toitures en ardoises.

- 64 997 343 €^{TTC} investis
- 467 logements produits
- 63% en maîtrise d'ouvrage directe
- 53% en collectif
- 99% en locatif
- 1% en accession directe

Quelques exemples d'opérations

LES RESIDENCES DE L'ORLEANAIS - ORLEANS

L'aspiration des ménages à devenir propriétaires de leur logement est de plus en plus forte. Mais pour certains d'entre eux, cette étape de leur parcours résidentiel reste inaccessible. C'est pour répondre à cette aspiration que, depuis quelques années, le bailleur a décidé, grâce au soutien des collectivités locales, d'ajouter à sa politique de développement un important volet : l'accession sociale à la propriété. Cette opération a rencontré un vif succès comme le prouve la rapide commercialisation de ce programme.

10 pavillons en location - accession
Architecte: Gilbert Autret



LOGEMLOIRET - OLIVET

12 logements locatifs en usufruit social
Architecte: Yves MERIEN



L'organisme a acquis 12 logements sur le mode du démembrement de propriété, en partenariat avec un promoteur privé. Ce montage financier particulier permet au bailleur de disposer de l'usufruit de l'immeuble sur 15 ans en ayant investi, au départ, 40% du coût du projet.

VALLOGIS - OLIVET

Dolto, une résidence dédiée aux seniors actifs. Située dans un cadre agréable près des bords de Loire, elle associe services de proximité et loyers accessibles dans un contexte écologique. L'originalité de cette résidence porte sur l'architecture, alliant ligne contemporaine et souci de développement durable, en harmonie avec l'environnement proche, ainsi que sur le projet participatif, qui associe les habitants pour co-développer un lieu de vie avec des espaces partagés intérieurs et extérieurs. Certifiée NF HABITAT HQE et labellisée Effinergie (RT 2012-10%)

20 maisons individuelles de 2 ou 3 Pièces
Architecte: L'Heudé & L'Heudé



VALLOGIS - CHALETTE SUR LOING

20 maisons individuelles de 3, 4 ou 5 pièces
Architecte: Isabelle Bauny



Maison entre ville et nature, Jean Mermoz, un ensemble urbain dans un quartier résidentiel. Semblables dans leur plan, mais variées dans leur aspect, les maisons se différencient par leur couleur et par le choix du matériau (placage brique, parement bois, enduit coloré,...). Chaque maison est économe en énergie (RT 2012-10%) grâce à sa chaudière au gaz à condensation couplée à un système de production d'eau chaude par ballon thermique et ventilation. Ce programme est certifié Habitat & Environnement

FRANCE LOIRE - ORLEANS

Il a été fait le choix d'aller plus loin que ce qu'impose la réglementation thermique et d'obtenir la certification qui acte une consommation énergétique 10% plus performante. En plus d'être économe en énergie pour ses habitants et respectueux de l'environnement, une attention particulière a été portée quant à l'économie locale puisque les 15 intervenants à la construction sont du département.

35 logements collectifs en location
Architecte: Alain Salin





MÉTHODOLOGIE & PRÉCAUTION DE LECTURE

Les coûts d'investissement en production nouvelle sont liés aux opérations dont les ordres de service (OS) ont été délivrés en 2017. Ils sont issus de l'enquête sur le poids économique du logement social en région Centre-Val de Loire, publiée en avril 2018. Les opérations illustrées dans ce document sont quant à elles des opérations livrées en 2017. Elles illustrent l'activité des bailleurs sociaux en termes de développement de l'offre locative ou en accession, sur les territoires de la région Centre-Val de Loire.



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT DE
la région Centre-Val de Loire

22, rue du Pot de Fer
45000 Orléans
Tél : 02 188 45 000
arhlmc@union-habitat.org

WWW.USH-CENTRE.ORG

L'USH Centre-Val de Loire a trois missions principales :

- La représentation du mouvement Hlm,
- L'animation professionnelle et la production d'informations,
- L'interface entre les instances nationales du mouvement professionnel (USH et fédérations) et les organismes.