

# INAUGURATION

## «L'ASTRAGALE»

ENSEMBLE IMMOBILIER DE 24 LOGEMENTS COLLECTIFS

ET D'UN BUREAU D'ACCUEIL ADMR

MONTBRISON

VENDREDI 24 MARS

DOSSIER DE PRESENTATION

### CONTEXTE

Suite à la démolition de l'ancienne menuiserie Blanc par EPORA, Loire Habitat s'est mobilisé pour réaliser une opération immobilière sur le ténement libéré.

Du fait de sa localisation, la commune a également souhaité que cet ensemble immobilier puisse accueillir une population vieillissante. Ainsi, sur les 2 bâtiments, il a été décidé de réaliser un maximum de logements de type 2, adaptés PMR (personnes à mobilité réduite).

Cette opération a fait l'objet d'un concours de maîtrise d'oeuvre. L'équipe, composée de l'architecte Yves GROUSSON, de l'économiste GBA ECO, du BET fluides INGENIUM et du BET Structure INGENIERIE CONSTRUCTION, a été retenue.

### COMPOSITION DU PROGRAMME ET SPECIFICITES TECHNIQUES

Le programme proposé comprend 24 logements répartis de manière égale en 2 bâtiments et un local professionnel (loué aux services de l'ADMR).

L'opération s'inscrit dans une démarche environnementale en étant labellisée RT 2012, grâce à :

- des toitures terrasses végétalisées
- une chaufferie commune aux 2 bâtiments comprenant une chaudière à condensation au gaz pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.
- des compteurs individuels d'eau chaude avec télé-relève permettant également aux locataires de maîtriser leur consommation.

Les logements sont équipés de :

- une douche à l'italienne, avec barre et rideau de douche,
- des menuiseries extérieures bois avec double vitrage et volets roulants en aluminium,
- une VMC simple flux hygroréglable collective,
- des ascenseurs dans chaque bâtiment.

Les murs et plafonds des logements sont prêts à peindre sauf pour le bâtiment A, réservé plus particulièrement aux séniors, où les logements sont livrés peints.

### LOYERS ET CHARGES

Il faut compter en moyenne, en loyer + charges, pour un :

- T2 (environ 54 m<sup>2</sup> de SH) : 440 € loyer et charges comprises
- T3 (environ 69 m<sup>2</sup> de SH) : 531 €
- T4 (environ 84.71 m<sup>2</sup> de SH) : 616 €.

### FINANCEMENT

Le coût de l'opération est de 3 360 000 € TTC, financée par :

- L'Etat : 50 000 €
- la CALF : 65 000 €
- un prêt AMALLIA : 20 000 €
- des prêts CDC : 2 659 000 €
- des fonds propres de Loire Habitat : 566 000 €



### QUELQUES DATES

- mars 2014 : dépôt du permis de construire
- mars 2015 : démarrage du chantier
- juillet et novembre 2016 : mise en habitation en 2 temps.

# LOIRE HABITAT SUR LA COMMUNE DE MONTBRISON ET SUR LE TERRITOIRE DE LA CALF

## UN ANCRAGE TERRITORIAL

L'intercommunalité Loire Forez représente un territoire très actif et attractif de notre département. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, avec la refonte du schéma départemental de coopération intercommunale voulue par la loi NOTRe, la CALF se place en 3<sup>ème</sup> position (avec 88 communes) derrière Saint Etienne Métropole et Grand Roanne.

Loire Habitat est aujourd'hui présent sur 141 communes ligériennes dont 27 sur la CALF pour 1 785 logements et 7 hébergements spécifiques.

Loire Habitat a fortement renforcé sa position sur le territoire avec le rachat de 300 logements (ex Cité Nouvelle) sur les communes de Montbrison et Bonson. Loire Habitat continue, néanmoins, à développer une offre permettant à la fois de répondre aux obligations des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU mais aussi de restructurer son patrimoine existant en combinant de la démolition de patrimoine obsolète, de la résidentialisation / réhabilitation et des constructions neuves.

## QUELQUES EXEMPLES

### **MONTBRISON « TOUR DE ROUE »**

REHABILITATION DE 30 LOGEMENTS



### **MONTBRISON « BEAUREGARD »**

PROGRAMME DE TRAVAUX DANS LE CADRE DES QPV :  
DÉMOLITION, RESTRUCTURATION ET RÉHABILITATION



### **SAINT-MARCELLIN-EN-FOREZ « LE BOURG »**

RENOUVELLEMENT URBAIN AVEC DIVERSIFICATION D'USAGE  
DÉMOLITION DE 35 LOGEMENTS COLLECTIFS  
CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS ET LOCAUX PROFESSIONNELS



### **MONTBRISON « LA POSTE »**

RÉHABILITATION DE 57 LOGEMENTS

PROGRAMME DE TRAVAUX DANS LE CADRE DES QPV



### **MONTBRISON « MADELEINE »**

RESTRUCTURATION ET RECONSTITUTION DU GROUPE  
DÉMOLITION (40 LOGTS), RÉHABILITATION (28 LOGTS),  
RECONSTITUTION DE L'OFFRE (30 LOGTS)

CONCOURS DE MAÎTRISE D'OUVRAGE



### **MORNAND-EN-FOREZ « LES ROSEAUX »**

OFFRE DE LOGEMENTS EN LOCATION : 4 LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES, 2 INDIVIDUELS ET 4 EN LOCATION-ACCESSION

