

POSE DE LA 1 ÈRE PIERRE

ZAC DES TERRASSES

65 LOGEMENTS LOCATIFS

20 LOGEMENTS EN LOCATION-ACCESSION

1 LOCAL COMMUNAL

ANDREZIEUX-BOUTHEON



MARDI 26 AVRIL 2016

DOSSIER DE PRESENTATION

CONTEXTE

Loire Habitat, associé au cabinet d'architectes Julien Rivat, a répondu à une consultation d'opérateurs lancée par la SEDL (mandatée par la commune d'Andrézieux-Bouthéon) pour réaménager l'ancien site industriel France Bois imprégnés situé rue Barthélémy Thimonnier. Ce projet correspondait parfaitement aux objectifs de Loire Habitat d'intervenir sur des reconquêtes de sites industriels en proximité de ville, en lien avec les objectifs patrimoniaux et de mixité des communes (EHPAD, école de musique, école, logements privés, commerces et services, logements locatifs sociaux et PSLA). Ce projet, en favorisant notamment les déplacements doux, renvoie également à la notion d'éco-quartier.

Déjà présent sur la commune avec 745 logements, Loire Habitat souhaite compléter son patrimoine avec une offre de logements neufs en lien avec les réhabilitations déjà réalisées (Clos Midroit, Les Cèdres) et une étude en cours pour un réaménagement du quartier de la Chapelle.

Dans le cadre de la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises), Loire Habitat a également souhaité intégrer dans son opération une démarche «Construire propre».

Le site après dépollution des sols a été divisé en 11 lots pour la construction des divers équipements énoncés plus haut. Loire Habitat a été retenu pour intervenir sur l'îlot n°5 représentant une surface de 10 685 m² (en bleu sur le schéma).



QUELQUES DATES

Octobre 2014 : obtention du permis de construire
Mars 2016 : Ouverture de chantier
Livraison prévisionnelle en tranches à compter du 1^{er} trimestre 2018

MAITRISE D'OEUVRE

Architecte : Atelier d'architecture RIVAT
Economiste : ENGIBAT Ingénierie
BET Structures : ENGIBAT Ingénierie
BET Fluides : SINTEC Ingénierie



COMPOSITION DU PROGRAMME

Le projet consiste en la construction de 3 bâtiments :

- 1 immeuble en L comprenant 65 logements locatifs en R+3, allant du T1 bis (réservés en priorité aux personnes âgées) au T5 (15 logements seront adaptés PMR) et 1 local communal d'animation mis à disposition pour l'EHPAD.
- 1 bâtiment de 9 PSLA en R+2 (location-accession) comprenant 1 T2, 6 T3, 2T4
- 1 bâtiment de 11 PSLA en R+3 (location-accession) comprenant 6 T3 et 5 T4
- des parkings souterrains.

L'opération sera réalisée en plusieurs tranches. Les travaux démarreront par le bâtiment de 11 PSLA, puis celui des 65 locatifs pour finir par le bâtiment de 9 PSLA.



LE PARTI ARCHITECTURAL

Il peut se résumer en 3 points :

L'intégration urbaine : Située au Sud Est de la ville, la future ZAC se situe à un carrefour stratégique, à deux pas de la gare de Boutheon et de l'A72. L'îlot n°5 se situe au cœur des futures dynamiques en lien direct avec l'EHPAD et le groupe scolaire. Le projet propose un aménagement urbain et paysager favorisant les modes de déplacement doux.

L'implantation sur l'îlot n°5 : La parcelle étant bordée par 2 voies, le projet propose de recréer un front bâti afin de leur donner une configuration de rue de l'îlot. Ainsi, le bâtiment en L borde les voies et cadre un cœur d'îlot qui reste vaste, ouvert et propice au développement d'un parc paysager. La placette où les habitants, visiteurs, personnes âgées et enfants pourront se retrouver, permet une mixité sociale.

Logement et cadre de vie : La majorité des logements est bi-orientée et traversant de manière à profiter du Sud ou de l'Ouest pour les pièces de vie. Les logements en rez-de-chaussée bénéficient d'un espace extérieur en retrait de l'espace public et permet une intimité des usagers.

UNE OPERATION INTERGENERATIONNELLE TOURNÉE VERS LE DEVELOPPEMENT DURABLE

LES SPECIFICITES TECHNIQUES

Le projet s'inscrit dans une démarche environnementale en répondant au niveau de performance énergétique HPE RT 2012-10%, grâce à :

- une chaudière collective à condensation. Les radiateurs sont également équipés de robinets thermostatiques. L'eau chaude, quant à elle, est produite grâce à un chauffe-eau thermodynamique collectif,
- une ventilation simple flux,
- une isolation répartie intérieure (8mm), extérieure (16 mm).

Les T1, T2 et T3 sont équipés d'une douche. Les T4 et T5 ont en complément de la douche, une baignoire.

Les 15 logements adaptés PMR (Personnes à Mobilité Réduite) comprennent :

- des volets roulants électriques,
- un meuble sous-évier adapté,
- des lavabos suspendus PMR,
- une douche à siphon de sol, équipée d'une barre de douche et d'un siège,
- des toilettes équipés de WC rallongés suspendus avec barre de relèvement.

LA DEMARCHE « CONSTRUIRE PROPRE »

En lien avec l'association «Construire propre» et dans le cadre de la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises), Loire Habitat a initié sur ce chantier cette démarche.

Pour quels objectifs ?

- Améliorer la propreté sur le chantier et ses abords
- mieux gérer l'évacuation des déchets
- Renforcer la sécurité
- Assurer la qualité
- Soigner l'image de la profession du bâtiment.

Ainsi, une charte a été signée avec l'ensemble des intervenants :

- le maître d'ouvrage
- le maître d'oeuvre
- la coordination sécurité
- les entreprises et sous-traitants.



FINANCEMENT

Le coût global prévisionnel de l'opération est de 12 560 K€ (TVA 5.5%). Il se décompose en 9 045 K€ pour le locatif et 3 513 K€ pour la location-accession.



LES LOGEMENTS EN LOCATION-ACCESSION

Exemple d'un type 3



Les surfaces sont d'environ pour un :

- type 3 : de 78 m²
- type 4 : 87.5 m²
- avec jardin ou terrasse

pour un prix d'acquisition d'environ :

- type 3 : 168 000 €
- type 4 : 189 000 €
- + 10 550 € pour un garage en sous-sol

QU'EST CE QUE LA LOCATION-ACCESSION (PSLA) ?

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) est un dispositif d'accession sociale à la propriété mis en place par les pouvoirs publics en 2004. Il permet aux ménages à revenus moyens (qui ont peu ou pas d'apport personnel), et dont les ressources ne dépassent pas certains plafonds, de pouvoir accéder à la propriété dans des conditions sécurisées.

Ce système permet de rentrer dans un logement neuf en tant que locataire et d'en devenir propriétaire ensuite. Il s'organise en 3 phases bien distinctes :

- la **première phase** qui se matérialise par la signature d'un **contrat préliminaire** qui consiste à réserver son logement pendant la construction.
- la **deuxième phase dite «locative»** : sur une période de 8 à 24 mois, le logement est loué par Loire Habitat avec versement par le locataire d'une redevance constituée d'une partie «épargne» qui servira d'apport lors de l'achat, et d'une partie «loyer» qui n'est pas déductible du prix d'achat. A l'issue de celle-ci, le locataire peut opter pour le statut d'accédant à la propriété en demandant une levée d'option. On passe alors à :
- la **troisième phase dite «accession»** : le locataire devient propriétaire de son logement, et la mensualité qui est versée chaque mois correspond au remboursement du ou des emprunts. Le montant de l'apport qui aura été constitué lors de la phase locative est alors déduit du prix d'achat du logement (et le prix de vente est également minoré chaque année d'au moins 1%).

Cette forme d'accession est sécurisée et offre de nombreux avantages :

- une TVA à taux réduit de 5.5%
- une exonération de taxe foncière pendant 15 ans
- des prix de vente encadrés et plafonnés
- une garantie de rachat et de relogement en cas de difficulté majeure
- un prêt à taux zéro PTZ+ (sous conditions)
- un financement possible 1% logement
- l'accès à l'APL
- pas d'appel de fonds et pas de frais d'agence.