

SAINT JUST EN CHEVALET

ENSEMBLES IMMOBILIERS :

«LE CHÂTEAU -» - 72 LOGEMENTS - DEMOLITION PARTIELLE ET REHABILITATION

«LE FAYARD» - 8 LOGEMENTS INTERMEDIAIRES - CONSTRUCTION NEUVE

«LE CHALENDON» - 12 LOGEMENTS COLLECTIFS - CONSTRUCTION NEUVE

INAUGURATION

VENREDI 17 JUIN 2016

DOSSIER DE PRESENTATION

CONTEXTE GENERAL

Comme beaucoup de communes de la Loire, Saint-Just-en-Chevalet a subi, durant les trois dernières décennies, de profondes mutations économiques avec pour conséquence une forte baisse démographique.

Après une réflexion menée conjointement avec la commune, et accompagné par le GIE Synergie Habitat, Loire Habitat a décidé d'engager une restructuration complète de son patrimoine dénommé «Le Château» situé rue René Cassin, comprenant à l'origine 72 logements.

Pour Loire Habitat, l'objectif était de retrouver une nouvelle attractivité pour ses logements et d'apporter le meilleur service à ses locataires.

Le projet de restructuration du groupe «Le Château» comprend :

- la reconstruction de 20 logements en deux opérations :
 - «Le Fayard», un petit immeuble collectif de 8 logements de type 2 et 3, sur le site rue Cassin,
 - «Le Chalendon», un immeuble collectif de 12 logements en centre bourg, rue de Vichy, avec ascenseur.
- la démolition de 40 logements avec revente du terrain libéré pour la construction du nouvel EHPAD de 90 lits,
- l'acquisition et la réhabilitation de 15 garages, rue René Cassin,
- la réhabilitation des 32 logements conservés du groupe «Le Château»,
- le réaménagement des espaces verts et aires de collecte des ordures ménagères pour un ensemble entièrement rénové.

«LE CHÂTEAU» - DEMOLITION DE 40 LOGEMENTS ET REHABILITATION DE 32 LOGEMENTS

La consultation des locataires, pour la réhabilitation des 32 logements conservés, a abouti à un avis favorable avec une augmentation de loyer, selon les travaux engagés, de :

- bâtiment E : 4.50€/m² de surface corrigée/an,
- bâtiment F : 3 €/m² de surface corrigée/an.

Les travaux ont concerné en priorité :

- les façades, les persiennes, les menuiseries extérieures,
- les équipements techniques en particulier le chauffage et l'eau chaude sanitaire, la ventilation,...
- dans les logements, la réfection des salles de bains, l'installation électrique, les revêtements de sol,...
- dans les parties communes, les portes d'entrée d'immeubles, les sols et murs des halls et montées d'escaliers, l'électricité.



La création d'un réseau de chaleur à partir du bâtiment F vers le bâtiment E et le «Fayard» a permis un mode de chauffage unique pour tout le site avec la chaudière fioul installée au bâtiment F.

QUELQUES DATES

- Mars 2011 à juin 2013 : Relogements
- Juin 2013 : livraison du «Fayard»
- Juin 2013 à octobre 2013 : Démolition
- Janvier à mars 2014 : Consultation des locataires pour les travaux de réhabilitation
- Janvier à Avril 2014 : réhabilitation des garages
- Octobre 2014 à septembre 2015 : Réhabilitation du «Château»
- Novembre 2014 : livraison du «Chalendon»
- Septembre 2015 : Aménagement des abords

FINANCEMENT

Les travaux de démolition, suivis par le Bureau d'études GBA Eco, ont été financés par des fonds propres à hauteur de 330 K€ (TVA 19.6%).

Le coût des travaux de réhabilitation, suivis par le bureau ILTEC, s'élève à 820 K€ TTC (TVA 10%) et est financé par :

- Un prêt de la CDC :674 K€
- Les fonds propres de Loire Habitat :96 K€
- Une subvention de la commune :50 K€

Le coût de l'opération d'acquisition et de réhabilitation des garages s'élève à 100 K€ (TVA 19.6%).



SAINT JUST EN CHEVALET

«LE CHATEAU» - 72 LOGEMENTS - DÉMOLITION PARTIELLE ET REHABILITATION

«LE FAYARD» - 8 LOGEMENTS - CONSTRUCTION NEUVE

«LE CHALENDON» - 12 LOGEMENTS - CONSTRUCTION NEUVE

INAUGURATION

«LE FAYARD» - CONSTRUCTION DE 8 LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

L'immeuble comprend 8 logements (2 T3 et 6 T2) facilement accessibles malgré la topographie difficile du site : toutes les entrées sont de plain-pied grâce à un cheminement devant le bâtiment pour le rez-de-chaussée et par une passerelle piétonne pour les logements situés à l'étage.

Le programme est labellisé THPE (Très Haute Performance Énergétique).

Les salles d'eau sont pourvues de receveurs de douche extra-plat.

Les logements ont été mis en habitation en juin 2013.

EQUIPE DE MAITRISE D'OEUVRE

- Architecte : Arcature
- Economiste : Perrin JC
- Bureau d'études structures : High Tech Structure
- Bureau d'études fluides : Helair Ingenierie

FINANCEMENT

Le coût total de l'opération s'élève à 852.5 K€ TTC (TVA 5.5%). Elle est financée par :

- Un prêt de la CDC :622.5 K€
- Les fonds propres de Loire Habitat :230 K€



«LE CHALENDON» - CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS COLLECTIFS

QUELQUES DATES

- 24 avril 2012 : Obtention du permis de construire
- 26 septembre 2012 : Démarrage des travaux
- Novembre 2014 : Mise en habitation

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Cette opération comprend 12 logements (3 T4, 3 T3 et 6 T2), avec terrasses ou balcons accessibles pour personnes âgées car desservis par un ascenseur. 12 garages sont également présents en sous-sol.

Le programme est labellisé Qualitel BBC Effinergie.

Le chauffage est de type collectif gaz (propane).



EQUIPE DE MAITRISE D'OEUVRE

- Architecte : Arcature
- Economiste : Perrin JC
- Bureau d'études structures : High Tech Structure
- Bureau d'études fluides : Helair Ingenierie

FINANCEMENT

Le coût total de l'opération s'élève à 1,482 M€ TTC (TVA 5.5%). Elle est financée par :

- Un prêt de la CDC :1 217 K€
- Fonds propres de Loire Habitat :265 K€

