

DOSSIER DE PRESSE

# INAUGURATION

Du 1<sup>er</sup> « Villagénération »

*25 appartements locatifs*

À BESANCON 40 rue Berlioz – Palente :

**Villagénération**   
Chez moi & bien entouré **MON APPART'**

*Un esprit village pour ce concept d'habitat  
destiné aux séniors*

# L'ÉVÈNEMENT

MARDI 14 JUIN à 12h

**Serge Goubet**, Président Néolia,  
**Nicolas Hage**, Directeur Auvergne Rhône-Alpes du Groupe Pierreval,  
En présence de **Anne Vignot**, Maire de Besançon et Présidente de Grand Besançon Métropole,  
Leurs collaborateurs,  
Leurs partenaires,

Inaugurent un « Villagénération » de 25 logements locatifs, situés 40 rue Berlioz à Besançon.



Ville de  
**Besançon**

**b** Grand  
Besançon  
Métropole

RÉGION  
BOURGOGNE  
FRANCHE  
COMTÉ

**BANQUE** des  
TERRITOIRES  
GRUPE CAISSE DES DÉPÔTS



Néolia – Groupe Pierreval  
mai 2022



## LE CONTEXTE

Plus de 20 % des locataires Néolia ont aujourd'hui plus de 65 ans.

Un fidèle reflet de la population française et de la courbe ascendante du vieillissement qui pose la question du maintien à domicile, enjeu sociétal essentiel.

Cet enjeu est au cœur de l'organisation Néolia, au point qu'une équipe spécifique est dédiée aux questions de l'habitat inclusif en général, et du bien vivre à domicile des seniors en particulier.

Depuis une dizaine d'année, la direction de l'habitat solidaire Néolia mobilise une équipe pluridisciplinaire au service de nos locataires les plus fragiles.

Concernant les seniors, il s'agit d'identifier et résoudre les problématiques d'isolement, de santé fragile, les besoins d'adaptation & de logements ...

Le promoteur Groupe Pierreval, partenaire d'Action Logement, s'est rapproché de Néolia pour proposer un programme immobilier en VEFA sur le quartier de Palente à Besançon. Ce programme vient compléter l'offre de logements familiaux de ce quartier où Néolia est mono bailleur historique. Ces nouveaux appartements sont essentiellement destinés à des personnes âgées autonomes, accessibles aussi aux personnes à mobilité réduite. Tel est le concept de Villagénération.

## QU'EST-CE QU'UN VILLAGENERATION ?

Il s'agit d'un **concept d'habitat** pour des seniors autonomes de plus de 65 ans offrant **sécurité et convivialité**. Un Villagénération est constitué d'une **vingtaine d'appartements neufs adaptés**, organisés autour d'une **salle commune** propice à des moments de **convivialité et des animations** : un véritable lieu de développement du projet de vie sociale et partagée.

Répondant à la même vocation sociale que l'ensemble de notre parc immobilier, les Villagénération offrent des logements à loyers modérés, pour être **financièrement accessibles** au plus grand nombre.

Outre l'aspect immobilier, la particularité du concept repose sur **sa proximité avec les services et commerces** de l'endroit où il se situe et la **présence d'une hôtesse**. Sur place, elle est la référente pour les aspects de la vie quotidienne (services, soutien, animations ...). Elle écoute, veille et accompagne nos locataires au quotidien, assure l'animation en concertation avec leurs désirs et centre d'intérêts, au bénéfice d'une salle commune. Elle rassemble, fédère les habitants et lutte ainsi contre l'isolement des seniors.

Nous avons signé une convention de prestation avec notre partenaire ELIAD (association d'aide à domicile) pour le poste de l'hôtesse du Villagénération.



Ensemble pour le lien, l'innovation  
et l'accompagnement à domicile



D'autres liens vont être noués avec de nombreux partenaires, notamment le CCAS de Besançon pour développer des animations et créer du lien social.

Ce concept, imaginé et mis en œuvre par Néolia, s'est fait connaître sous la forme d'un ensemble de pavillons de plain-pied autour d'une maison commune. C'est le cas à Audincourt (25) et Noidans-lès-Vesoul (70), communes rurales où le terrain disponible le permettait. Fort de son succès auprès des collectivités, le concept connaît un **fort développement** sur nos territoires en Franche-Comté et Alsace. Une vingtaine sont actuellement en phase de lancement et en chantier.

Un **produit à la carte** qui s'adapte désormais à des secteurs plus denses et urbains où il prend une forme verticale, dans un bâtiment collectif. C'est le cas ici à Besançon.

Si le concept reste le même et tient la promesse qu'il annonce à ses locataires : « Chez moi & bien entouré », Villagénération se décline donc désormais sous deux formes, selon les territoires et besoins des collectivités :

Villagénération Ma maison et Villagénération Mon appart'



Pour mieux comprendre le concept de Villagénération : <https://youtu.be/WtsESsblB4w>

## LE PROJET

### Localisation et environnement

Le programme d'habitat spécifique de **25 logements locatifs collectifs (17 PLUS, 4 PLAI, 4 PLS)** se situe dans le quartier de Palente, au Nord de Besançon, à l'angle des rues Berlioz et Fluttas Agasses sur un terrain acheté par le GROUPE PIERREVAL.

L'accès principal au site se fait par la rue Hector Berlioz et un cheminement piéton a été créé à l'ouest, rue des Fluttas Agasses. L'ensemble est clos et arboré.

Le bâtiment de 2 étages comprend **8 T2, 14 T3 et 3 T4**, desservis par un ascenseur.

Sur ces 25 appartements, 3 T4 accueilleront un public familial, pour favoriser la mixité sociale et le lien intergénérationnel.



## Une architecture sobre

La conception architecturale du bâtiment présente une simplicité des volumes : une forme rectangulaire en R+2. Les garde corps en verre et les couleurs naturelles apportent de la contemporanéité à l'ensemble.

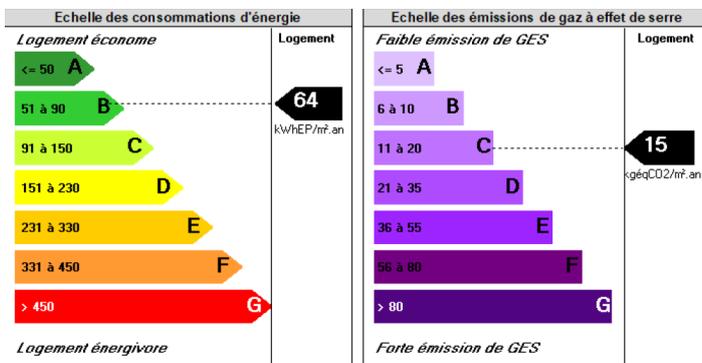
Le projet offre à chaque logement une terrasse ou un balcon et propose 13 places sous carport avec stop-parcs, 13 places aériennes et 5 stationnements couverts sous bâtiment.

## Un programme économe en énergie et en charges

La construction répond aux exigences d'un bâtiment à très faible consommation énergétique (RT 2012 – 10%), avec certification Habitat HQE\*\*, selon le référentiel CERQUAL.

Les matériaux d'isolation thermique ont été choisis avec une attention particulière.

L'éclairage des entrées et communs de type LED encastré en faux plafonds se déclenche uniquement grâce au détecteur de présence.



## Des logements confortables et sécurisés

Les 25 logements sont conçus pour bénéficier de la meilleure orientation du site et d'un éclairage naturel. Et pour le côté pratique, les volets roulants sont motorisés.

Chaque logement dispose d'un espace extérieur type terrasse ou balcon de 10m<sup>2</sup> et d'un placard de rangement.

Une chaudière individuelle gaz murale à condensation produit le chauffage et l'eau chaude dans chaque logement. Le chauffage est diffusé par des radiateurs de type panneaux horizontaux dans les séjours et chambres, équipés de robinets thermostatiques et sèche-serviettes dans les salles de bain. Le tout est réglable par un thermostat d'ambiance programmable.

## Des équipements adaptés

Les équipements sélectionnés apportent confort et sécurité dans l'usage de l'appartement. Tous possèdent des toilettes surélevées, des barres d'appui, des douches avec receveur extra-plat et pare-douche en verre sécurit translucide.



Pour réduire le risque de chute, les sols des salles de bain des appartements en étage sont traités en **carrelages antidérapants** et en sols souples PVC de haute qualité isolante et phonique pour les autres pièces.

L'entrée du bâtiment est également sécurisée grâce à la visiophonie avec commande d'ouverture par badges pour entrer, et commande d'ouverture depuis chaque appartement par visiophone.

### Montants des loyers

T2 à partir de 329€ + charges pour 48 m<sup>2</sup>

T3 à partir de 418€ + charges pour 63 m<sup>2</sup>

T4 à partir de 560€ + charges pour 79m<sup>2</sup>

A ces loyers s'ajoute une participation mensuelle de 90 € pour l'hôtesse.

## PRIORITE A L'EMPLOI LOCAL

Comme pour l'ensemble des chantiers qu'elle gère en Franche-Comté et en Alsace, Néolia priorise l'emploi des entreprises locales : **80% de nos appels d'offre sont confiés à des entreprises situées à moins de 50 km du chantier**. Un engagement fort en faveur de l'équilibre économique et social de nos territoires.

## PARTENAIRES

Maîtrise d'Ouvrage : Groupe Pierreval

Architecte : Axe Architecture

## COÛT TOTAL

**Coût Total : 3 649 780€ TTC**

## PARTENAIRES FINANCIERS

**Subventions :**

Ville Besançon : 134 000€



État : 28 392€

**Emprunts :**

CDC : 2 590 630€.

**Fond propres Néolia** : 896 758€ soit 24.6%

## CALENDRIER

**Démarrage des travaux** : septembre 2020

**Livraison** : 13 mai 2022

**Mise en location** : 1<sup>er</sup> juin

**Durée des travaux** : 18 mois

## À propos de Néolia

Néolia, filiale du Groupe Action Logement, est née en 1948 dans le Pays de Montbéliard, berceau industriel du Nord Franche-Comté. Un territoire à partir duquel elle s'est déployée pour gérer aujourd'hui plus de 27 000 logements en Alsace et en Franche-Comté. Aménagement, construction, réhabilitation, gestion locative, accession à la propriété : tel un couteau-suisse, Néolia déploie ses compétences au service des territoires et leurs habitants pour offrir une solution habitat à chaque étape de la vie. Animés par le projet d'entreprise @venir 2025, nos 500 collaborateurs répartis sur plus de 150 métiers oeuvrent chaque jour en faveur du bien vivre de nos clients. L'humain, l'innovation, la qualité et l'environnement constituent les piliers vertueux de nos actions et notre stratégie. Notre chiffre d'affaires est de 174 M€ en 2021. En savoir plus : [www.neolia.fr](http://www.neolia.fr)

**Néolia, une solution habitat à chaque étape de la vie**

### CHIFFRES CLES NEOLIA 2021

- 500 collaborateurs répartis sur 29 lieux d'accueil et plus de 150 métiers
- + 27 000 logements locatifs dans lesquels vivent plus de 64 000 personnes
- 80% de clients locataires satisfaits
- 1.17% de vacance commerciale
- 789 familles locataires ont bénéficié d'opérations de rénovations sur leurs immeubles et logements en 2021
- 194 logements démolis



- ◆ 280 ventes de logements de notre patrimoine en faveur de l'accès social à la propriété
- ◆ 287 nouveaux logements adaptés au vieillissement et au handicap en 2021, portant à plus de 3 000 logements au total, soit 12% de notre parc locatif
- ◆ 99% de nos clients locataires bénéficiant d'adaptations sont satisfaits de leur nouveau cadre de vie
- ◆ 174 M€ de CA
- ◆ 212 M€/an de dépenses au profit de l'économie locale et de l'attractivité de notre patrimoine
- ◆ Priorité à l'économie locale : 80% de nos entreprises fournisseurs sont basées à moins de 50 km de nos chantiers.

## À propos du Groupe Pierreval

Le Groupe Pierreval est une société de promotion immobilière nationale fondée sur des valeurs fortes. Le sérieux, l'écoute, la qualité et le respect des engagements orientent ses actions depuis sa création en 1993.

Véritable acteur pluridisciplinaire de la promotion immobilière en France, il développe une offre globale et diversifiée au plus proche des besoins des collectivités et des habitants : logement privé ou social, bureaux, commerce, parc d'activité et aménagement de quartiers durables. Ce large panel de métiers lui confère une expertise immobilière solide au service des besoins des institutionnels.

Avec plus de 450 collaborateurs répartis sur 19 agences en France, le Groupe Pierreval enregistre un chiffre d'affaires de plus de 412 M€ réservés en 2020. En chemin pour intégrer le TOP 10 des promoteurs nationaux en 2023, son dynamisme est reconnu depuis plusieurs années.

Pour en savoir plus : [www.pierreval.com](http://www.pierreval.com)

### CONTACTS PRESSE

Service Communication Néolia – [communication@neolia.fr](mailto:communication@neolia.fr) - 03 81 99 16 17

Groupe Pierreval – [communication@pierreval.com](mailto:communication@pierreval.com)

#### **Mélody BERTON**

Groupe Pierreval - Agence de Lyon  
[melody.berton@pierreval.com](mailto:melody.berton@pierreval.com)  
 06 16 70 97 86

#### **Christian LABILLE**

Groupe Pierreval - Service Communication  
[christian.labille@pierreval.com](mailto:christian.labille@pierreval.com)  
 06 68 92 87 13

